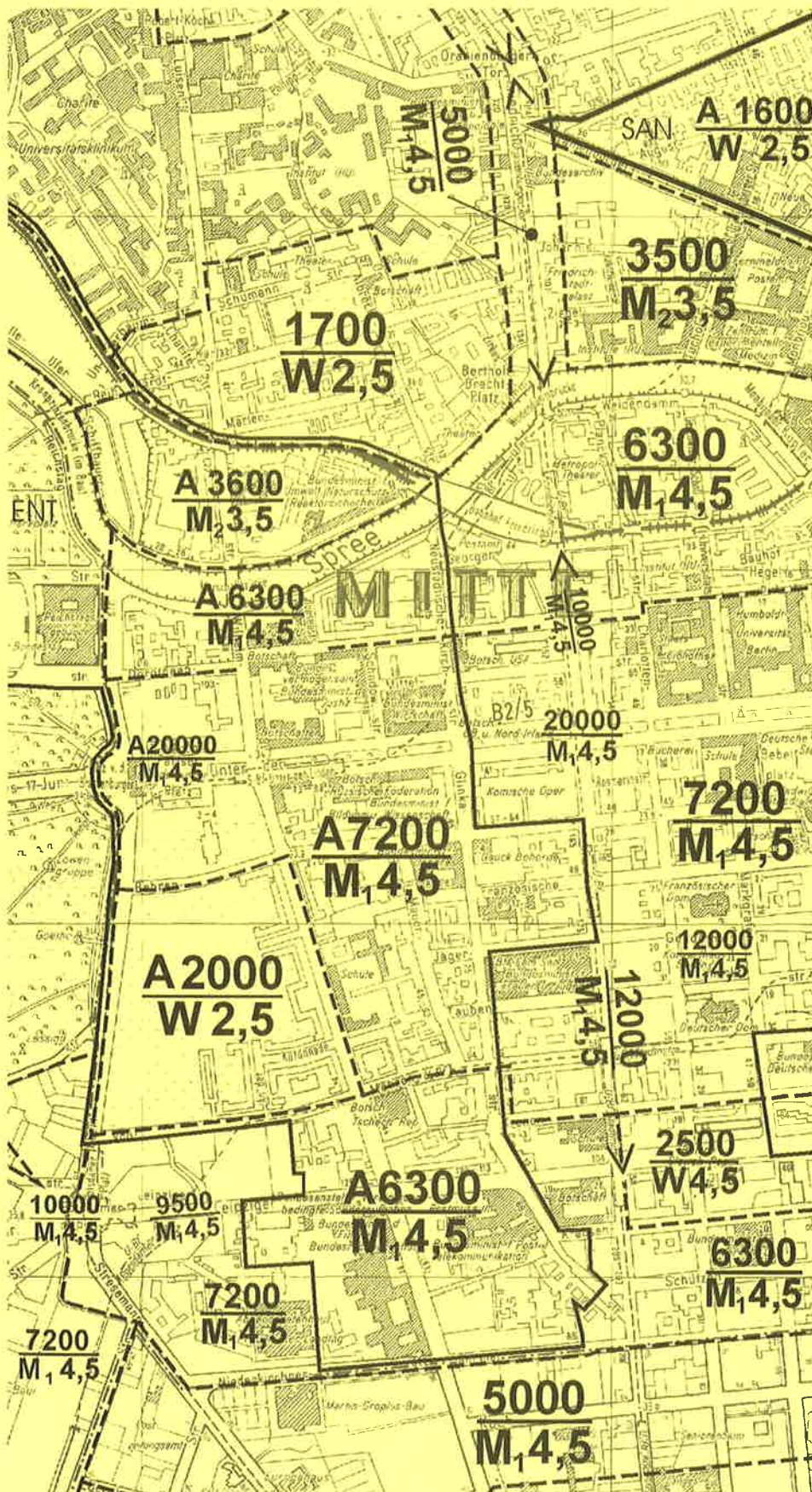


Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

- Geschäftsstelle -



Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt 1997

Impressum

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - VF -
als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
Mansfelder Straße 16, 10713 Berlin

Telefon : (030) 9012 App. 6730

Bodenrichtwertauskünfte : (030) 9012 App. 5564

(Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12:00 Uhr Mo. bis Do. von 13:00 bis 15:00 Uhr
und Fr. von 13:00 bis 14:00 Uhr)

Telefax : (030) 9012 - 3193

September 1998

Druck: Verwaltungsdruckerei Berlin

Schutzgebühr: 25.- DM zuzüglich Porto und Versandkosten

Bezugsquelle: Kulturbuch-Verlag GmbH

Sprosserweg 3

Telefon: (030) 6 61 84 84

Telefax: (030) 6 61 72 28

Nachdruck ist nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplares gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

A Vorbemerkungen	A1	Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt.....	3
	A.2	Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin.....	4
	A.3	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.....	5
	A.3.1	Kaufpreissammlung.....	5
	A.3.2	Bodenrichtwerte.....	6
	A.3.3	Sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten und Informationen.....	6
	A.3.4	Erteilung von Auskünften.....	8
	A.4	Allgemeine Rahmendaten.....	10
	A.4.1	Statistische Regionaldaten.....	10
	A.4.2	Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grund- stücksmarkt.....	11
	A.4.3	Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin.....	13
B Preisentwicklung 1997	B.1	Bauland.....	15
	B.1.1	Individueller Wohnungsbau -offene Bauweise -.....	17
	B.1.2	Wohngebiete - geschlossene Bauweise -.....	19
	B.1.3	Kern- und mischgebiets-typische Nutzungen.....	20
	B.1.4	Flächen für produzierendes und dienstleistungs- orientiertes Gewerbe.....	23
	B.2	Sonstiger Grund und Boden.....	27
	B.2.1	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	27
	B.2.2	Nichtbauland.....	27
	B.3	Bebaute Grundstücke.....	28
	B.3.1	Mietwohngrundstücke.....	28
	B.3.1.1	Renditeobjekte.....	28
	B.3.1.2	Umwandlungsobjekte.....	30
	B.3.2	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	31
	B.3.2.1	Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilien- häusern.....	31
	B.3.2.2	Einfamiliendoppelhausgrundstücke.....	32
	B.3.2.3	Einfamilienreihenhausgrundstücke.....	33
	B.3.2.4	Villen - und Landhausgrundstücke.....	34
	B.4	Wohnungs- und Teileigentum.....	35
	B.4.1	In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte.....	35
	B.4.1.1	Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehr- familienhäusern.....	35
	B.4.1.2	Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen.....	36
	B.4.2	Weiterveräußertes Wohnungseigentum.....	36
	B.4.2.1	Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilien- häusern.....	36
	B.4.2.2	Weiterverkäufe von Eigenheimen.....	38

Inhaltsverzeichnis		Seite
	B.4.3	Umgewandeltes Wohnungseigentum 38
	B.4.3.1	Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.. 38
	B.4.3.2	Umgewandelte Eigenheime..... 40
	B.4.4	Sonstiges Wohnungseigentum 41
	B.4.4.1	Wohnungen in ausgebauten Dachräumen 41
	B.4.4.2	Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern 41
	B.4.5	Teileigentum..... 42
C Jahresumsätze 1997	C	Jahresumsätze 1997 und die Entwicklung in den letzten Jahren 44
	C.1	Anzahl der Verkäufe..... 44
	C.2	Flächenumsatz 46
	C.3	Geldumsatz..... 47
	C.4	Zusammenfassung der Umsatzentwicklungen 49
D Ausblick	D	Ausblick..... 55
E Anlagen	E.1	GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland 56
	E.2	GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungsnutzung..... 56
	E.3	Liegenschaftszinssätze 57

Verzeichnis der Abbildungen		Seite
A Vorbemerkungen	Abb. 1:	Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1990..... 8
	Abb. 2:	Anteil der Auskünfte nach Grundstücksgruppen 1997 9
	Abb. 3:	Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten 12
	Abb. 4:	Entwicklung ausgewählter Zinssätze 13
B Preisentwicklung 1997	Abb. 5:	Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6 25
	Abb. 6:	Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6 25
	Abb. 7:	Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6 26
C Jahresumsätze 1997	Abb. 8:	Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden..... 50
	Abb. 9:	Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden..... 51
	Abb. 10:	Umsatzentwicklung 1997, Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995..... 53
	Abb. 11:	Flächenumsatz 1997, Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995 53
	Abb. 12:	Geldumsatz 1997 Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995 54

A Vorbemerkungen

A.1 Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt

Der vorliegende Bericht über den Berliner Grundstücksmarkt gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung im Jahr 1997. Es werden wie bisher die allgemeinen Preisentwicklungen auf den wichtigsten Teilmärkten und deren Umsatzzahlen dargestellt.

Das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt wird von der Öffentlichkeit mit Interesse verfolgt, ganz besonders von Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen oder die sich im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit mit ihnen fachlich auseinandersetzen. Die Berichte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses dienen der allgemeinen Marktorientierung. Sie sollen nach dem Willen des Gesetzgebers helfen, den Immobilienmarkt transparent und auch für den Laien verständlich zu machen.

Der Grundstücksmarkt unterliegt neben anderen Antriebskräften auch den Regeln der sozialen Marktwirtschaft. Angebot und Nachfrage werden erheblich beeinflusst durch gesetzliche Rahmenbedingungen, z.B. steuerliche Gegebenheiten, durch bodenpolitische und bodenwirtschaftliche Bedingungen sowie durch die begrenzte Möglichkeit der Vermehrung des marktfähigen Grund und Bodens. Zudem werden die Kaufpreise für Immobilien von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren, aber auch von zufälligen Marktereignissen, z.B. der Cleverness bzw. Unbedarftheit der Marktteilnehmer bestimmt. Die Kaufpreisbildung ist das Ergebnis eines Interessenausgleiches unterschiedlicher Wertvorstellungen der Marktteilnehmer. Je nach allgemeiner Marktlage ergeben sich deshalb für gleichartige Objekte Kaufpreise innerhalb einer zufallsbedingten Streubreite, auf die der Marktbericht nicht eingeht. Nennt der Bericht für bestimmte Objekte Wert- oder Preisspannen, so will er damit mögliche systematische Abweichungen des Einzelfalls gegenüber der im Bericht unterstellten fiktiven Fallgestaltung erfassen.

Die in diesem Bericht zusammengestellten Marktdaten wurden mit Hilfe statistischer Erhebungen gewonnen. Dabei wird die Situation am Grundstücksmarkt zwangsläufig verallgemeinert; das Marktverhalten kann für die gängigen Teilmärkte nur generalisiert abgebildet werden. Die im Bericht angegebenen Preise und Preisentwicklungen spiegeln demgemäß die Verhältnisse im Berichtszeitraum wider, wie sie sich als charakteristisch für veräußerte Objekte des jeweiligen Teilmarktes ergaben. Individuelle Merkmale einzelner Grundstücke oder Wohnlagen, das engere Wohnumfeld (vgl. A.4.3) und die tatsächliche Situation im Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand der Liegenschaft, vertragliche Rahmenbedingungen usw.) mußten dabei vernachlässigt werden.

Der Grundstücksmarktbericht will und kann nicht gutachtliche Ermittlungen über den Wert einzelner Grundstücke ersetzen. Er kann dem Leser nur eine Orientierung bieten und ihn vor grober Fehleinschätzung des Preisniveaus Berliner Immobilien bewahren.

Der Bericht unterscheidet das Marktgeschehen weiterhin nach dem West- und dem Ostteil der Stadt, obwohl sich die rechtlichen und auch viele wirtschaftliche Gegebenheiten der Stadthälften angeglichen haben. Im Marktgeschehen sind zumindest bei den Teilmärkten „Wohnen“ immer noch strukturbedingte Unterschiede feststellbar.

A.2 Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist für die Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1960 mit der Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) geschaffen worden. Die Ausschüsse sollen seit der damit verbundenen Aufhebung der Preisstopvorschriften aus den 30er Jahren in der Bundesrepublik Deutschland durch die Erstattung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung von Marktdaten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beitragen. Sie bedienen sich dazu Geschäftsstellen, denen in den einzelnen Bundesländern durch Rechtsverordnung bestimmte Aufgaben übertragen wurden.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin ist ein unabhängiges, selbstständiges und weisungsfreies Kollegialgremium. Der Gutachterausschuß besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zu Mitgliedern können nur in der Wertermittlung erfahrene Personen mit besonderer Sachkunde berufen werden, die nicht mit der Verwaltung von Grundstücken des Landes Berlin befaßt sein dürfen. Ende 1997 hatte der Gutachterausschuß 53 Mitglieder, vornehmlich Immobilienkaufleute und Architekten sowie Fachleute der Baufinanzierung, der Wohnungs- und Betriebswirtschaft, des Steuer- und des privaten und behördlichen Vermessungswesens. Der Gutachterausschuß bedient sich einer Geschäftsstelle, die bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr eingerichtet wurde.

Zu den Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle gehören vor allem,

- auf Antrag Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten und
- Bodenrichtwerte zu ermitteln,
- die Kaufpreissammlung zu führen und
- über das Marktgeschehen zu berichten.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht im wesentlichen auf den folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- a) § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2253/1998, S. 137),
- b) §§ 6 bis 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. April 1993 (GVBl. S. 140),
- c) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV -) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

A.3 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Referat VF-. Grundlage ihrer Tätigkeit sind die unter A.2 genannten gesetzlichen Bestimmungen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstelle gehört es:

- Kaufverträge auszuwerten und die Kaufpreissammlung zu führen,
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zu geben,
- Beratungsvorlagen für die Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses zu erarbeiten,
- statistische Auswertungen in der Kaufpreissammlung für die Bodenrichtwertermittlungen durchzuführen,
- Festlegung der Bodenrichtwertzonen,
- sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln und nach Beratung durch den Gutachterausschuß zu veröffentlichen,
- Grundstücksmarktberichte zu erstellen,
- schriftliche und mündliche Auskünfte zu erteilen
- und die Verwaltungsaufgaben für den Gutachterausschuß auszuführen.

A.3.1 Kaufpreissammlung

Für die genannten Aufgaben benötigen der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle aktuelle, umfassende und unmittelbare Informationen über das Marktgeschehen. Diese werden in der Kaufpreissammlung, für die jede beurkundende Stelle eine Vertragsabschrift zu übersenden hat (§ 195 Abs. 1 BauGB), bereitgestellt. Mit Hilfe dieser gesetzlich verankerten Datenbasis ist es möglich, das Marktgeschehen lückenlos zu erfassen und zu dokumentieren.

Adressat für die Urkunden über den Verkauf, den Tausch oder die Versteigerung von Immobilien in Berlin ist der

**Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin
Geschäftsstelle SenBauWohnV - V F -
Mansfelder Straße 16
10713 Berlin.**

Die Urkunden werden durch die Geschäftsstelle nach der Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses ausgewertet und um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Angaben ergänzt. Dazu zählen auch die Daten der Grundstücksbewirtschaftung, die aufgrund § 197 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Befugnisse des Gutachterausschusses) von den Eigentümern vermieteter Objekte schriftlich angefordert werden. Die Angaben der Eigentümer über Mieten und Bewirtschaftungskosten sind Bestandteil der Kaufpreissammlung.

Die gesetzliche Verpflichtung zur Offenbarung eines jeden Vertrages bedingt eine besonders strenge Verpflichtung des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle auf den Datenschutz und damit auf das grundgesetzlich bestätigte Recht auf informelle Selbstbestimmung. Auf die durch die Kaufvertragsauswertung gewonnenen Daten der Kaufpreissammlung darf deshalb nur der Gutachterausschuß zur Wahrnehmung seiner Pflichtaufgaben zurückgreifen. Auskünfte an Dritte müssen so anonymisiert werden, daß aus ihnen nicht auf bestimmte Personen geschlossen werden kann. Die übersandten Urkunden (Verträge) werden nach der Auswertung vernichtet.

Der Gutachterausschuß und dessen Geschäftsstelle sind aufgrund der gesetzlichen Regelung neben den Finanzämtern und den Grundbuchämtern die einzige Institution, die Informationen über alle einschlägigen Rechtsgeschäfte erhält und damit umfassend über das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsbereich informiert ist.

A.3.2. Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuß in Berlin zum Ende jeden Jahres für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in den jeweiligen Gebieten ab und berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

Seit 1992 werden die Bodenrichtwerte in einheitlicher Weise für Gesamt-Berlin ermittelt und veröffentlicht.

Die Bodenrichtwerte werden im Bodenrichtwertatlas veröffentlicht. Er hat ein Format 56 cm x 42 cm und besteht aus 44 Einzelblättern und einer Sonderkarte. Der Bodenrichtwertatlas ist auch auf CD-ROM erhältlich. Die aktuellen Umrechnungsfaktoren für den Einfluß der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf die Baulandwerte sind im Vorwort zum Bodenrichtwertatlas abgedruckt.

Den Bodenrichtwertatlas bzw. die CD-ROM vertreibt die

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr
- GeoBasisDatenService der Abteilung V -
Mansfelder Str. 16/ Hohenzollerndamm 177
10713 Berlin (Wilmerdorf)

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do 9 - 14 Uhr,
Fr 9 - 13 Uhr,
Mi geschlossen

Tel.: (030) 90 12 56 28, Fax : (030) 90 12 31 17

**A.3.3 Sonstige für die Wert-
ermittlung erforderliche
Daten und Informationen**

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge wurden die im folgenden genannten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten abgeleitet. Sie sind im Amtsblatt für Berlin, das bei der Kulturbuch-Verlag GmbH (vgl. Impressum) bezogen werden kann, veröffentlicht.

- Umrechnungskoeffizienten (vgl. Anlagen).

1. Umrechnungskoeffizienten für den Wert von Bauland in den Gebieten der geschlossenen Bauweise in Abhängigkeit von der realisierbaren Geschoßflächenzahl.

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird durch einen Bebauungsplan oder durch Anwendung des § 34 BauGB bestimmt. Eine davon abweichende realisierbare Geschoßflächenzahl beeinflusst im Regelfall den Baulandwert.

Für die Berücksichtigung dieses Einflusses bei der Wertermittlung sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen folgende Umrechnungskoeffizienten abgeleitet worden:

- für Wohnbauland: Amtsblatt für Berlin 1995 Nr. 7, S. 402

- für Dienstleistung und Büronutzung: Amtsblatt für Berlin 1993 Nr. 4, S. 100.

2. Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages bei Grundstücken mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Abhängigkeit von der tatsächlichen Geschoßflächenzahl.

Aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1987 bis 1989 mit Angaben über den jeweiligen Jahresrohertrag sind mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen Umrechnungskoeffizienten für das Vielfache des Jahresrohertrages für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern ermittelt worden. Sie können im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nach dem Vergleichswertverfahren nach § 13 Abs. 3 WertV zur Berücksichtigung von Abweichungen im wertbeeinflussenden Merkmal der Grundstücksausnutzung gemäß § 10 WertV bei Benutzung des Vielfachen des Jahresrohertrages als Vergleichsfaktor angewendet werden. Veröffentlicht sind diese Koeffizienten im Amtsblatt für Berlin 1990 Nr. 45, S. 1616/Nr. 53, S. 1929.

- Liegenschaftszinssätze (vgl. Anlagen)

Für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % sind die Liegenschaftszinssätze, mit denen der Verkehrswert derartiger Objekte im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 15 bis 20 der Wertermittlungsverordnung abgeleitet worden. Herangezogen wurde dazu das Kaufpreismaterial der Jahre 1993 / 1995. Differenziert nach der Art der Gebäude wurden sie zuletzt im Amtsblatt für Berlin 1996 Nr. 59, S. 4098, veröffentlicht.

- Verwaltungs-, Betriebskosten- und Reinertragsanteile an der Jahresrohmiete für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern.

Für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1988 und 1989, bei denen Eigentümerangaben über die Ertragssituation vorlagen, Durchschnittswerte für die genannten Anteile ermittelt worden. Sie können beispielsweise bei der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren gemäß § 7 und §§ 15 bis 20 WertV zur Prüfung der Nachhaltigkeit von tatsächlich entstehenden Kosten oder als Erfahrungswerte angewendet werden. Ihre Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt für Berlin 1990 Nr. 45, S. 1616/Nr. 53, S. 1929.

- Gewerbemietenübersicht.

Der Gutachterausschuß hat die ihm vorliegenden Mietdaten aus bestehenden Mietverhältnissen des Jahres 1997 untersucht und eine Mietwertübersicht über Gewerberaum und Lagerflächen aufgestellt.

- Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren (§ 7 und § 21 bis 25 WertV) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Diese Anpassung an die Marktlage wurde zuletzt anhand von Verkäufen auf dem Grundstücksmarkt im Westteil Berlins aus dem Zeitraum Mitte 1989 bis Ende 1991 in Form von Anpassungsfaktoren (Verhältnis Kaufpreis/Sachwert) abgeleitet und im Amtsblatt für Berlin 1992 Nr. 26, S. 1454, veröffentlicht.

A.3.4 Erteilung von Auskünften

Zu den Auskünften zählen insbesondere:

- **Bodenrichtwertauskünfte**
Jedermann kann Einsicht in die Bodenrichtwertkarten nehmen. Bodenrichtwertauskünfte können schriftlich erteilt werden und sind gebührenpflichtig. Soweit es der Dienstbetrieb zulässt, werden unter der nachstehend genannten Telefonnummer auch fernmündlich Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt. 1997 wurden etwa 12.000 mündliche und etwa 1.100 schriftliche Anfragen bearbeitet.
- **Anonymisierte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.**
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Grundstückssachverständige mit vergleichbarer Sachkunde und Behörden, die Grundstückswerte für behördliche Zwecke ermitteln, können auf Antrag nicht personenbezogene und nicht auf bestimmbare Grundstücke bezogene (anonymisierte) Daten aus der Kaufpreissammlung erhalten, soweit es für einen bestimmten Bewertungsfall erforderlich ist. Nichtanonymisierte Auskünfte können ausschließlich für gerichtlich bestellte Gutachten erteilt werden. Im Vorgriff auf die Novellierung der DVO-BauGB-Berlin können auch sonstige Antragsteller, z.B. Eigentümer, im Einzelfall Auskunft (anonymisiert) erhalten, wenn sie ein berechtigtes Interesse darlegen.

Für diese schriftlichen Auskünfte werden Gebühren erhoben, die sich an der Art des konkreten Falles und an dem Umfang der zur Verfügung gestellten Datensätze orientieren.

Die beiden Abbildungen 1 und 2 verdeutlichen Art und Umfang der Auskunftstätigkeit aus der Kaufpreissammlung.

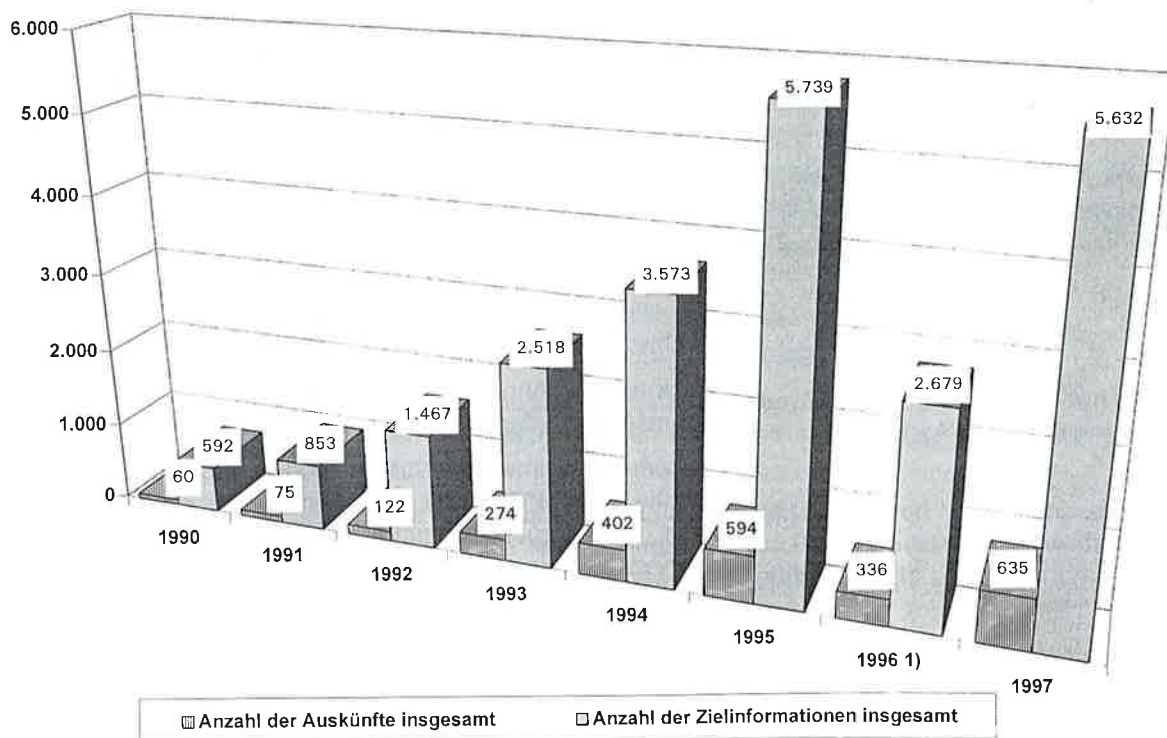


Abb. 1: Anzahl der jährlichen Auskünfte seit 1990

^{*)} Im Jahr 1996 stand die Kaufpreissammlung im 1. Halbjahr für Auskünfte nicht zur Verfügung

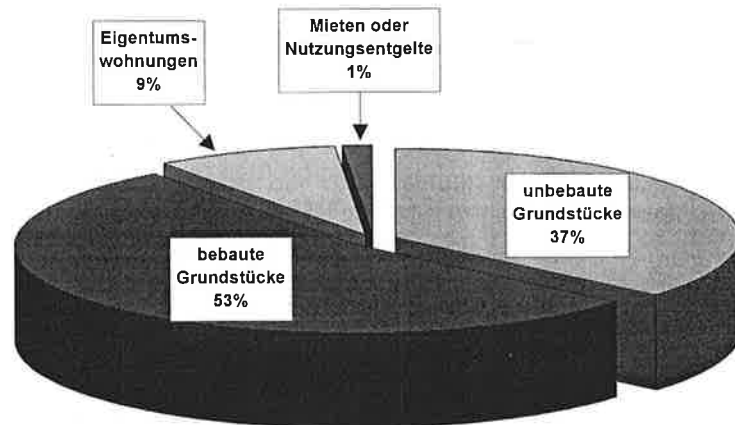


Abb. 2: Anteil der Einkünfte nach Grundstücksgruppen 1997

Auskünfte erteilt:

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - Referat V F - als Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin über:

- Bodenrichtwerte Tel.: 030 9012 App.: 5564
- Erstattung von Verkehrswertgutachten Tel.: 030 9012 App.: 6730
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Tel.: 030 9012 App.: 5669
- Auskünfte über Wohnungs- und Teileigentum Tel.: 030 9012 App.: 4505
- Allgemeine Auskünfte Tel.: 030 9012 App.: 5384

Sprechzeiten für persönliche Vorsprachen sind:

Mo. bis Fr. von 8:30 bis 12:00 Uhr
 Mo. bis Do. von 13:00 bis 15:00 Uhr
 und Fr. von 13:00 bis 14:00 Uhr.

Das Dienstgebäude können sie mit folgenden öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen:

- U-Bahn Linie 7 und 9 (U-Bahnhof Fehrbelliner Platz),
- Bus-Linien 101, 104, 115 und 204 (Haltestelle Fehrbelliner Platz).

Der Haupteingang des Dienstgebäudes befindet sich am Hohenzollern-damm 177.

**A.4 Allgemeine Rahmen-
daten**

**A.4.1 Statistische Regionalda-
ten¹**

Berlin ist in 23 Bezirke gegliedert und hat knapp 3,5 Millionen Einwohner. Das Stadtgebiet umfaßt eine Fläche von 889 Quadratkilometern. Die größte Ausdehnung beträgt von West nach Ost 45 km und von Nord nach Süd 38 km; die Stadtgrenze hat eine Gesamtlänge von 229 km.

Mit rund 3.900 Einwohnern je Quadratkilometer ist Berlin das Bundesland mit der größten Bevölkerungsdichte, gefolgt von Hamburg mit rund 2.100 Personen.

Die Stadt weist einen großen Freiflächenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert auf. Es entfallen auf

- Grün- und Erholungsflächen (Parks, Friedhöfe, Sportplätze, Kleingärten u.ä.) 105 km²
- Verkehrsflächen 134 km²
- Acker-, Wald- und Wiesenflächen 219 km²
- Wasserflächen 59 km²

Das sind rund 58 % des Stadtgebietes. Einige Daten sind in der nachfolgenden Tabelle bezirkweise aufgeschlüsselt.

Bezirk	Einwohner Anzahl	Fläche		Bevölke- rungsdichte Einwohner je ha	Woh- nungen Anzahl	Wohnfläche je Einwohner in m ²
		gesamt in ha	davon Wald, Wasser, Land- wirtschaft in %			
Mitte	78.288	1.069	3,6	73,2	46.184	37,7
Tiergarten	92.052	1.341	6,6	68,6	51.311	37,1
Wedding	167.102	1.537	1,2	108,7	84.648	32,0
Prenzlauer Berg	141.874	1.094	2,0	129,7	86.883	37,9
Friedrichshain	105.801	978	9,9	108,2	67.129	38,3
Kreuzberg	153.680	1.038	2,2	148,1	74.796	33,5
Charlottenburg	179.921	3.033	6,1	59,3	103.147	42,3
Spandau	224.874	9.191	38,3	24,5	109.785	34,0
Wilmerdorf	142.392	3.439	49,6	41,4	84.117	44,6
Zehlendorf	99.787	7.053	49,9	14,1	48.904	44,4
Schöneberg	152.647	1.229	0,2	124,2	82.542	39,3
Steglitz	192.247	3.196	2,3	60,2	102.164	39,6
Tempelhof	191.555	4.079	4,2	47,0	99.224	36,9
Neukölln	312.918	4.493	4,5	69,6	161.070	34,8
Treptow	109.466	4.061	21,6	27,0	56.327	33,0
Köpenick	110.115	12.735	69,1	8,6	57.645	35,2
Lichtenberg	166.438	2.636	8,4	63,1	84.047	30,9
Weißensee	60.553	3.015	27,9	20,1	32.494	36,1
Pankow	114.140	6.187	42,5	18,4	60.440	35,7
Reinickendorf	252.923	8.946	34,9	28,3	128.354	37,0
Marzahn	155.843	3.150	18,6	49,5	65.935	27,5
Hohenschönhausen	118.122	2.600	25,5	45,4	49.743	26,7
Hellersdorf	136.025	2.985	12,3	45,6	55.554	27,4
Berlin	3.458.763	89.085	31,2	38,8	1.792.443	35,7
davon Westteil:	2.162.098	48.575	26,0	44,5	1.130.062	36,9
davon Ostteil :	1.296.665	40.510	37,4	32,0	662.381	31,4

¹Nach Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Berlin; Ende 1997.

A.4.2 Einflüsse der politischen und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt

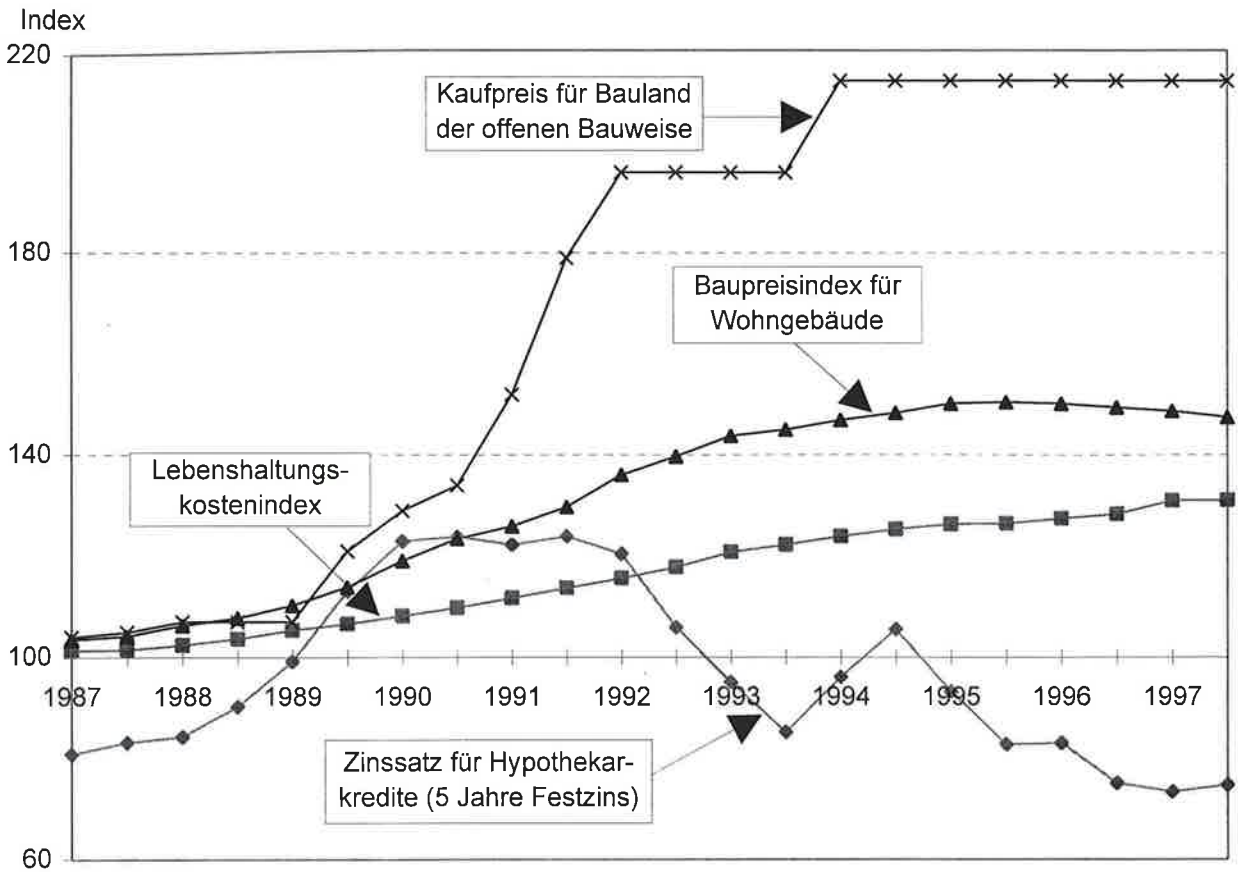
Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region Berlin / Brandenburg haben sich auch 1997 nicht einschneidend verändert. Der dringend notwendige strukturelle Anpassungsprozeß ist noch in vollem Gange.

Der tiefgreifende wirtschaftliche Strukturwandel erfordert weiterhin massive private und öffentliche Investitionen insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der Infrastruktur. Trotz der derzeitigen Strukturschwächen wird die Region Berlin / Brandenburg im Herzen des neuen Europas zukünftig eine zentrale wirtschaftspolitische Rolle spielen.

Zur Situation bei den wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten mit Wirkung auf den Berliner Grundstücksmarkt:

- Für das Bruttoinlandsprodukt für Berlin ist auch im Berichtsjahr keine Wachstumsrate zu erkennen. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Westteil der Stadt von 149.801 (Arbeitslosenrate 15,8 %) Ende 1996 auf 166.518 (17,9 %) Ende Juni 1997 angestiegen. Im Ostteil Berlins stieg sie im gleichen Zeitraum von 86.198 (14,5 %) auf 99.289 (16,5 %).
- Die Zinssätze für Hypothekarkredite gingen bis Ende 1997 weiter zurück. Bei 5-jähriger Zinsfestschreibung lagen sie zum Jahresende bei 6,0 %.
- Ebenfalls verbraucherfreundlich entwickelten sich die Sollzinsen für Kontokorrentkredite unter 1 Mio DM. Sie erreichten im Dezember 1997 mit 9,1 % das Niveau des Jahreswechsels 1988/1989.
- Der Preisindex für die Lebenshaltung zog 1997 weiter an und lag im Jahresmittel um 2,4 % über dem Index des Vorjahres.
- Der Anstieg des Baupreisindex hat sich seit Mitte 1993 verlangsamt. Seit Ende 1996 ist der Baupreisindex erstmals rückläufig. Diese Entwicklung hielt auch 1997 an. Der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden lag Ende 1997 mit 147,5 auf dem Niveau des Jahreswechsels 1993/1994.

Eine vergleichende Gegenüberstellung der für den Berliner Grundstücksmarkt bedeutenden Merkmale ist den Abbildungen 3 und 4 zu entnehmen.



Veränderungen am 30.6. und 31.12. gegenüber dem Vorjahr in %

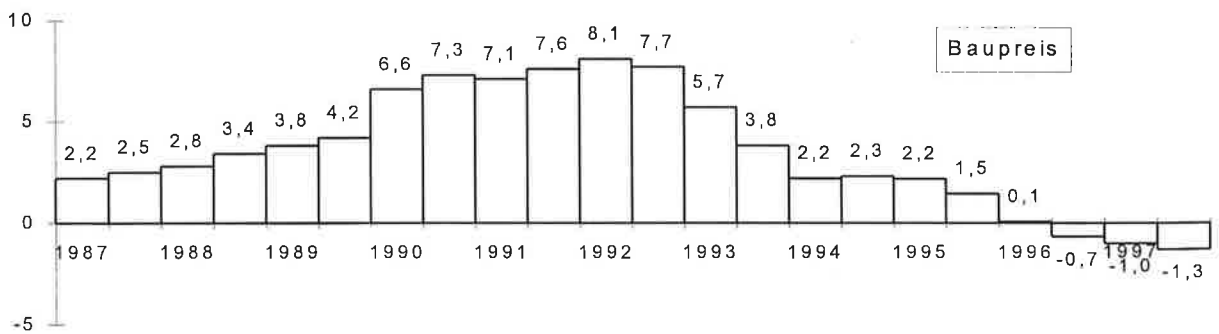
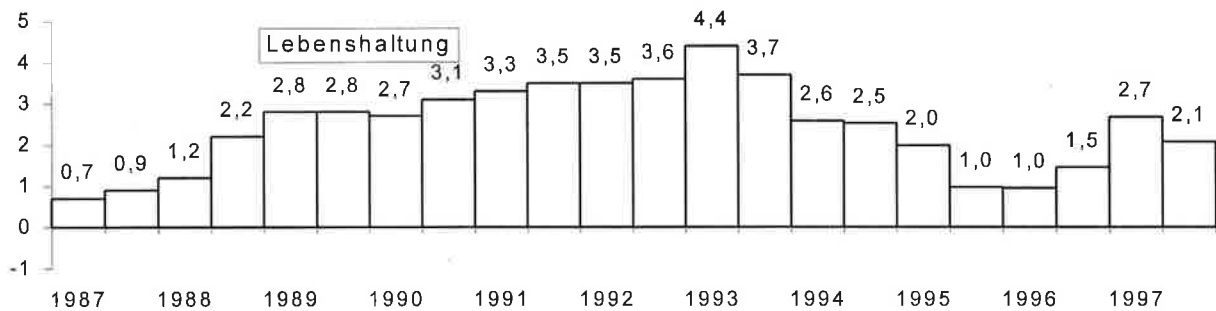


Abb. 3: Vergleichende Indexentwicklungen zwischen Baulandpreisen und ausgewählten wirtschaftlichen Rahmendaten

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin, Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Monatsberichte der Deutschen Bundesbank, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

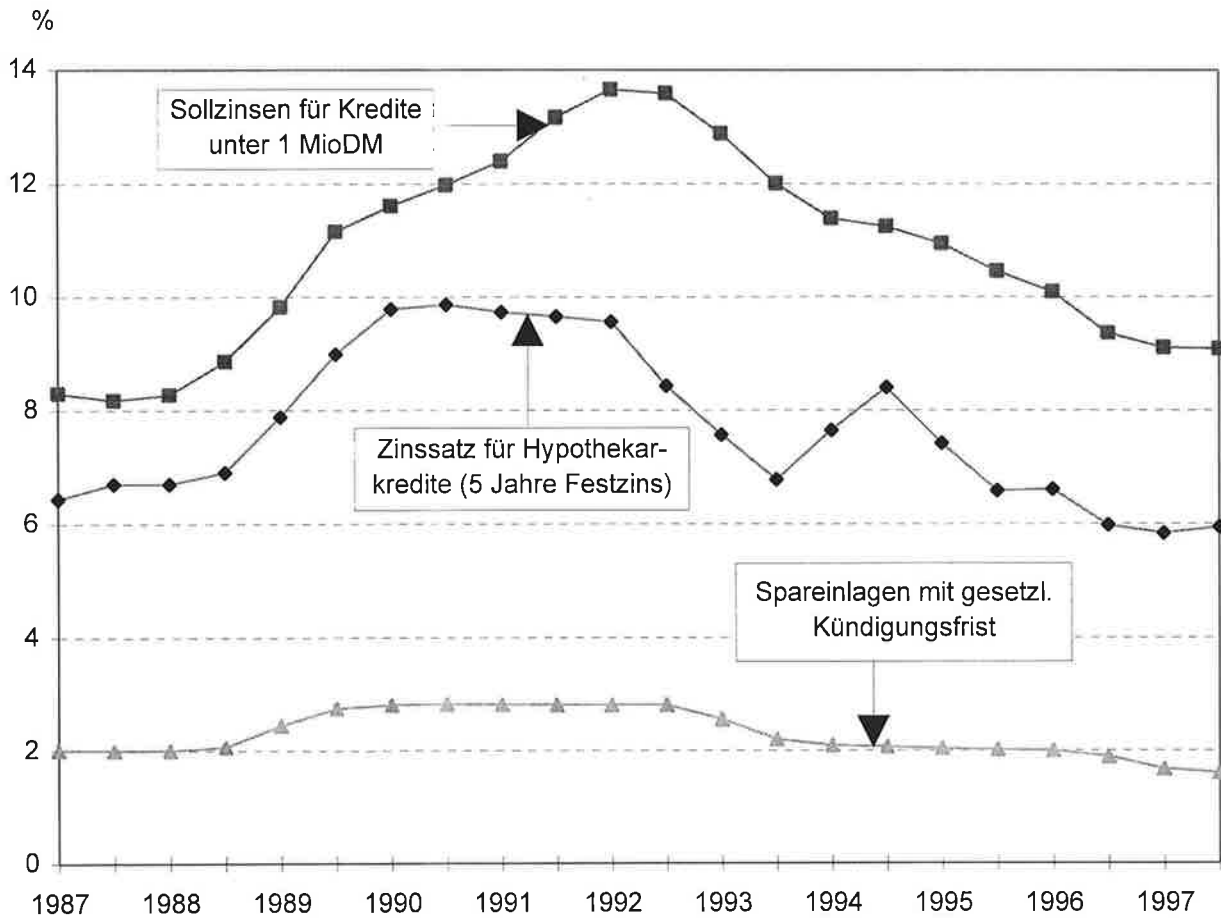


Abb. 4: Entwicklung ausgewählter Zinssätze
 Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

A.4.3 Die stadträumlichen Wohnlagen in Berlin

Eine der Einflußgrößen für den Wert von Bauland ist die Lage im Stadtgebiet. Um die sehr unterschiedliche Wohnqualität in der Stadt erfassen zu können, verwendet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Analyse des Kaufpreismaterials das Merkmal der **"Wohnlage"**. Die Wohnlagezuordnung ergibt sich aus dem „Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 1996“. Eine Orientierung bieten die Kartendarstellungen im Berliner Mietspiegel 1996 (Broschüre der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom März 1996).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

- **Einfache Wohnlage**
 Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, sehr wenigen Frei- und Grünflächen, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen oder andere Faktoren stark beeinträchtigt; Gebiete in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, mit ungünstiger Verkehrsverbindung/Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten
- **Mittlere Wohnlage**
 Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenigen Frei- und Grünflächen; Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchgrünt, mit durchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur.

- **Gute Wohnlage**

Gebiete des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, Frei- und Grünflächen sowie überdurchschnittlicher Verkehrsverbindung/Infrastruktur und guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten; Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, ruhiger Wohnsituation und guter Verkehrsverbindung/Infrastruktur; Gebiete mit offener Bauweise (höchstens drei Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld.

Untersuchungen belegen, daß sich der Grundstücksmarkt bei Grundstücken in guten Wohnlagen für besonders hervorgehobene Lagen regelmäßig preislich abhebt. Um hier differenziertere Aussagen über die Preissituation treffen zu können, unterteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses die gute Wohnlage und definiert zusätzlich eine sehr gute Wohnlage.

- **Sehr gute Wohnlage**

Gebiete exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, sehr guter baulicher und soziologischer Gebietsstruktur sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt.

Als sehr gute Wohnlage definiert sind u.a. Gebiete in Westend, an der Heerstraße (Charlottenburg), in den Ortsteilen Schmargendorf, Grunewald und in Dahlem-Nord.

B Preisentwicklung 1997

B.1 Bauland

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin konnte für das Jahr 1997 einen immer noch eindeutigen, wenn auch verlangsamten Trend auf dem Berliner Grundstücksmarkt feststellen: fallende Preise.

Konkurrierende Angebote im Brandenburger Umland erzeugten erheblichen Druck auf die Preise für Baugrundstücke in der offenen Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie für Gewerbe- und Industriegrundstücke. Im Bereich der Büroflächen und des freifinanzierten Wohnungsneubaus besteht ein starkes Überangebot. Wenngleich die Hypothekenzinsen derzeit äußerst niedrig sind und auch die Baupreise eine fallende Tendenz aufweisen, befindet sich Berlin in einer Marktperiode mit rückläufigen Umsätzen. Der Markt für Industriebauland ist zum Erliegen gekommen. Das in diesem Zusammenhang vom Senat beschlossene Programm 'BIG 2000' mit seinem von der EU genehmigten Rabatt von 25 % auf den Verkehrswert für die preisgünstige Bereitstellung von Gewerbe- und Industriebauland hat im Jahr 1997 zu keiner erkennbaren Umsatzbelebung geführt.

All dies sind Zeichen für einen Käufermarkt, der noch durch Unentschlossenheit gekennzeichnet ist. Die Käuferseite kann kritisch auf Preiswürdigkeit achten, während die Verkäuferseite weiterhin noch abwartet.

Die regionalen Entwicklungen mit dem Verfall der Mietpreise für Wohnungen und Gewerberäume, dem weiteren Rückgang der Bürospitzenmieten sowie der erheblichen Einschränkung der Wohnungsbauförderung wurden und werden von überregionalen Einflüssen überlagert. Die Unwägbarkeiten über die Auswirkungen der geplanten Steuerreform mit dem Fortfall der steuerlichen Förderungen und hier insbesondere der Verlängerung der Spekulationsfrist sowie Einschnitte in die steuerliche Abschreibung sind ebenso zu nennen wie die Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem in das laufende Gesetzgebungsverfahren zum Baugesetzbuch (BauGB) eingebrachten Modell des 'Planungswertausgleichs'.

Welche Auswirkungen die Einführung des EURO auf das Verhalten am Grundstücksmarkt hat, ist noch nicht klar erkennbar. Verstärkt durch die derzeit niedrigen Zinsen könnte dies trotz der Erhöhung der Grunderwerbssteuer für einen *run* auf Immobilien sorgen. Im Berichtsjahr 1997 beeinflusste die Diskussion zum EURO das Berliner Marktverhalten jedoch noch nicht erkennbar. Die Geldanleger haben offensichtlich vermehrt nach anderen Anlagemöglichkeiten gesucht und damit zu dem verzeichneten Umsatzrückgang auf dem Grundstücksmarkt beigetragen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchschnittlichen Preisentwicklung der Teilmärkte gegenüber dem Vorjahr.

		Preisentwicklung		BRW - Niveau	
		1997		31.12.1997	
				(DM/m²)	
E: einfache Lage					
M: mittlere Lage					
G: gute Lage					
Einfamilienhaus-	E	-10	bis +5 %	340	bis 900
grundstücke	M	-5	bis -10 %	550	bis 1.100
Westteil	G	-10	bis +10 %	650	bis 2.200
Einfamilienhaus-	E	0	bis -10 %	230	bis 550
grundstücke	M	0	bis -10 %	260	bis 510
Ostteil	G	0	bis -10 %	300	bis 580
Geschoß-	E	-5	bis -10 %	stark GFZ	
wohnugsbau	M	0	bis -10 %		
Westteil	G	0	bis -5 %		
Geschoßwohnungs-			-5 %	abhängig	
bau Ostteil					
Kerngebiet - West		0	bis -10 %	Max.: 22.000	
Kerngebiet - Ost		0	bis -10 %	Max.: 20.000	
Gewerbe - West	Gp	-10	bis -20 %	180	bis 290
	G	-10	bis -25 %	400	bis 1.100
Gewerbe - Ost	Gp	-10	bis -15 %	120	bis 260
	G	-5	bis -20 %	300	bis 800

**B.1.1 Individueller Wohnungsbau
- offene Bauweise -**

Der Teilmarkt für Flächen des individuellen Wohnungsbaus zeigte 1997 im Westteil der Stadt eine uneinheitliche Preisentwicklung, die sich bis auf wenige Ausnahmen in einer Spanne von 0 bis -10 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau von 1996 bewegte. Bemerkenswert hierbei ist, daß die umgesetzte Fläche im Vergleich zur Anzahl der Verkäufe stärker zurückgegangen ist.

Auf dem Markt für individuellen Wohnungsbau im Ostteil Berlins wurden auch 1997 wieder mehr Grundstücke verkauft als im Westteil. Dennoch ist ein deutlicher Umsatzrückgang zu erkennen.

Dies ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses auf die im Umfeld Berlins entstehenden Wohnparks in ruhigen, ländlichen Bereichen und dem damit verbundenen niedrigeren Preisniveau zurückzuführen.

Auch im Ostteil Berlins entwickelten sich die Preise im Berichtszeitraum uneinheitlich. Dem unveränderten Niveau in den guten Lagen um 500 DM/m² bis 650 DM/m² stehen leicht gesunkene Preise in weiten Bereichen des mittleren Bodenrichtwertniveaus gegenüber. In Pankow und in Hohenschönhausen wurden dagegen Kaufpreise überwiegend auf dem Niveau der Bodenrichtwerte vereinbart.

Wohnlagen Westteil Berlins	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
sehr gute Lagen : Westend, Schmargendorf, Dahlem-Nord, Grunewald	1.500 - 2.000	1.500 - 2.200
gute Lagen : Dahlem-Süd, Zehlendorf, Nikolassee, Wannsee, Lichtenfelde Nord, Steglitz, Lankwitz-Nordwest, Frohnau	1.000 - 1.100 750	1.000 - 1.200 680
mittlere Lagen : Spandau (Pichelsdorf/ Weinmeisterhöhe) Ruhleben, Eichkamp, Lankwitz, Lichtenrade, Hermsdorf, Waidmannslust	950 650 - 900	950 620 - 850
einfache Lagen : Spandau, Gatow, Marienfelde, Mariendorf, Britz, Buckow, Rudow, Konradshöhe, Heiligensee, Lübars, Wittenau West-Staaken West-Staaken Kladow	500 - 800 390 340 520	480 - 760 360 360 550

Wohnlagen Ostteil Berlins 	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
gute Lagen : Friedrichshagen, Wendenschloß, Karlshorst, Friedrichsfelde, Oranke- see (Hohenschönhausen), Nieder- schönhausen	500 - 650	480 - 580
mittlere und einfache Lagen : <u>Bezirk Treptow :</u> Alt-Glienicke, Adlershof, Bohnsdorf Johannisthal, Königsheide	300 - 350 350 - 410	300 - 340 330 - 400
<u>Bezirk Köpenick :</u> Grünau, Köpenick, Müggelheim, Rahnsdorf, Schmöckitz, Friedrichs- hagen	320 - 400	250 - 380
<u>Bezirk Weißensee :</u> Weißensee, Blankenburg, Karow, Heinersdorf	300 - 440	260 - 400
<u>Bezirk Pankow :</u> Blankenfelde, Buch, Buchholz Niederschönhausen, Rosenthal	310 - 420 400 - 450	260 - 360 400 - 430
<u>Bezirk Marzahn :</u> Biesdorf-Süd Biesdorf-Nord, Marzahn	380 370 - 390	350 290 - 370
<u>Bezirk Hohenschönhausen :</u> Falkenberg, Malchow, Wartenberg Hohenschönhausen	310 - 330 320 - 410	300 - 320 320 - 430
<u>Bezirk Hellersdorf :</u> Kaulsdorf, Mahlsdorf	360	290 - 330


**B.1.2 Wohngebiete
- geschlossene Bauweise -**


Der Teilmarkt für Flächen des Geschößwohnungsbaus ist im **Westteil der Stadt** nahezu zum Erliegen gekommen. Ein aktives Marktgeschehen - wenn auch unter Bodenrichtwertniveau - ist 1997 nur im Ostteil zu beobachten.

Die Einschränkung der Sonderabschreibungsmöglichkeiten auf Modernisierungsobjekte, die nachwievor hohen Berliner Bau- und Bau-nebenkosten sowie der gesättigte Markt für rentable, höherwertige Miet- bzw. Eigentumswohnungen führen derzeit zu einer Zurückhaltung bei Neuinvestitionen. Preiszugeständnisse der Anbieter, die den Markt beleben könnten, sind den vereinbarten Kaufpreisen nicht zu entne-hen und können auch nicht durch dem Gutachterausschuß vorliegen-de weitere Informationen bestätigt werden.

Im Gegensatz zum Westteil wurden im **Ostteil der Stadt** auf dem Teilmarkt für Flächen des Geschößwohnungsbaus geringe Umsätze verzeichnet. Dennoch fanden in diesem Marktsegment erheblich weni-ger Verkäufe statt als noch 1996.

Die vereinbarten Kaufverträge zeigen ein uneinheitliches Bild der Preisentwicklung mit leicht fallender Tendenz. Differenzierte Aussagen zu Baulandpreisen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsmaße oder stadträumlicher Lagen sind aufgrund fehlenden Kaufpreismaterials nur schwer möglich.

Wohnlagen Westteil Berlins 	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
sehr gute Lagen : Tiergarten, Charlotten- burg, Wilmersdorf, Zeh- lendorf	1,0 - 1,2	1.600 - 1.800	1.600 - 1.800
gute Lagen : Charlottenburg, Zehlen- dorf, Steglitz, Charlottenburg	1,0 - 1,3 2,5	1.100 - 1.500 2.300	1.100 - 1.500 2.300
Mittlere Lagen : Spandau, Steglitz, Tem- pelhof, Reinickendorf Charlottenburg, Wilmers- dorf, Schöneberg, Steglitz	1,0 - 1,2 2,0 - 2,5	750 - 950 1.600 - 2.000	720 - 900 1.500 - 2.000
einfache Lagen : Wedding, Spandau, Steglitz, Tempelhof Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlotten- burg, Spandau, Schöne- berg, Neukölln	1,0 - 1,5 2,0 - 3,0	680 - 950 950 - 1.600	650 - 900 850 - 1.450

Wohnlagen Ostteil Berlins 	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m ²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m ²
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hohen-schönhausen	0,8 - 1,0	500 - 750	480 - 710
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain	1,2 - 1,5	750 - 950	710 - 900
Treptow, Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee	1,2 - 1,5	600 - 950	570 - 900
Treptow, Lichtenberg, Pankow	2,0	950 - 1.100	900 - 1.050
Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg	2,5	1.200 - 1.800	1.150 - 1.700
Mitte (Leipziger Straße)	4,5	2.700	2.500

**B.1.3 Kern- und mischgebiets-
typische Nutzungen**



Auch 1997 wurden auf dem Teilmarkt für unbebaute Grundstücke für kern- und mischgebietstypische Nutzungen nur sehr wenige Verkäufe registriert. Die Kaufverträge konzentrieren sich im wesentlichen auf den Bezirk Mitte. Gründe für den schwachen Umsatz sind einerseits die geringe Nachfrage - bei einem nachwievor großen Angebot - nach Büro- und Geschäftsräumen und andererseits unterschiedliche Erwartungshaltungen von Käufern und Verkäufern.

Die derzeit erzielbaren niedrigen Büroraummieten und anhaltend hohe Preisvorstellungen der Verkäufer erschweren Investitionen auf diesem Teilmarkt. Flächen für kern- und mischgebietstypische Nutzungen gelten derzeit nicht unbedingt als attraktive Anlageobjekte.

Die Grundstückspreise der wenigen im Berichtszeitraum vereinbarten Kaufverträge streuen sehr stark untereinander und liegen sowohl über als auch erheblich unter dem Bodenrichtwertniveau zum 31.12.1996.

Der Gutachterausschuß erkennt unter Einbeziehung von Informationen über aktuelle Angebote und Vertragsverhandlungen einen Preisrückgang in Höhe von 5 % bis 10 % für Grundstücke in typischen Bürolagen im Kern- bzw. Mischgebiet. Für Flächen für Geschäftsnutzung in attraktiver Lage ist dagegen ein stabiles Preisniveau zu verzeichnen.

M₁-Flächen / Westteil Berlins Lagen <small>¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage</small>	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
Breitscheidplatz ¹⁾	4,5	22.000	22.000
unterer Kurfürstendamm / Tauentzienstraße ¹⁾	4,5	14.000	14.000
oberer Kurfürstendamm ¹⁾	4,5	9.000	9.000
Potsdamer Platz ¹⁾	4,5	10.000	10.000
westl. von Potsdamer Platz ²⁾	4,5	8.000	7.200
zwischen Kurfürstendamm und Lietzenburger Straße ¹⁾	4,5	9.000	8.000
Ernst-Reuter-Platz ²⁾	4,5	8.000	7.200
Schloßstraße (Steglitz) ¹⁾	4,5	13.000	13.000
Wilmsdorfer Straße ¹⁾	4,5	8.000	8.000
Karl-Marx-Straße ¹⁾	4,5	9.000	9.000
Hermannplatz ¹⁾	4,5	8.000	8.000
Müllerstraße (Wedding) ¹⁾	4,5	6.000	6.000
Lützowviertel ²⁾	4,5	6.000	5.500
südliche Friedrichstadt ²⁾	4,5	5.500	5.000
Diplomatenviertel ²⁾	2,0	5.000	5.000
Berliner Straße (Tegel) ¹⁾	2,0	4.000	4.000
Kurt-Schumacher-Platz ¹⁾	2,0	3.000	3.000

M₁-Flächen / Ostteil Berlins Lagen <small>¹⁾ (überwiegend) Geschäftslage ²⁾ (überwiegend) Bürolage:</small>	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
Kreuzung Unter den Linden / Friedrichstraße ¹⁾	4,5	20.000	20.000
Friedrichstraße, südlich Un- ter den Linden ¹⁾	4,5	12.000	12.000
Friedrichstraße, nördlich Unter den Linden. ¹⁾	4,5	10.000	10.000
Pariser Platz ²⁾	4,5	18.000	20.000
Gendarmenmarkt ²⁾	4,5	12.000	12.000
beiderseits Unter den Linden und Französische Straße ²⁾	4,5	8.000	7.200
sonstige Historische Stadt- mitte ²⁾	4,5	7.000	6.300
Hauptbahnhof ²⁾	4,5	4.000	3.600

M₂-Flächen / Westteil Berlins Lagen	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- wert 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
Badstraße (Wed)	3,0	2.600	2.400
Reichsstraße (Chbg)	2,5	3.200	3.200
zwischen Kurfürstendamm und Stadtbahn (Chbg)	3,0 3,0	5.000 3.800	5.000 3.800
Breite Straße (Wilm)	2,0	3.000	2.800
Teltower Damm (Zeh)	2,0	2.300	2.400
Kaiser-Wilhelm-Straße / Leonorenstraße (Steg)	2,0	2.500	2.400
Tempelhofer Damm (Tem)	2,5	2.600	2.600
Bahnhofstraße (Tem)	1,0	1.500	1.500
Residenzstraße (Rei)	2,0	1.800	1.800

M₂-Flächen / Ostteil Ber- lins Lagen	gebiets- typische GFZ	Bodenricht- werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht- werte 31.12.1997 DM/m²
Stadtmitte	3,5	3.500	3.500
Schönhauser Allee (Prenz)	3,0	2.600	2.600
Frankfurter Allee (Fried)	3,0	2.300	
Voigtstr. - Möllendorfstr.			2.500
Proskauerstr. - Voigtstr.			2.000
Baumschulenstraße (Trep)	1,5	1.200	
Bölschestraße (Köp)	1,5	1.300	
Fürstenwalder Damm - Aß- mannstr.			1.500
Aßmannstr. - Müggelsee- damm			1.200
Berliner Allee (Weiß)	2,0	1.900	1.900
Stadtteilzentrum Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord	2,0	1.100	1.100

B.1.4 Flächen für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe



Auf dem Teilmarkt für industrielle und dienstleistungsorientierte Gewerbenutzungen sind auch 1997 nur sehr geringe Umsätze zu verzeichnen. Kaufpreise in Höhe der Bodenrichtwerte von 1996 ließen sich nur vereinzelt erzielen.

Für Flächen des produzierenden Gewerbes leitet der Gutachterausschuß einen Rückgang der Bodenwerte um 5 % - 10 % ab. Unterschiedliche Wertigkeiten im Ost- und Westteil Berlins sind nur noch auf unterschiedliche Infrastrukturqualitäten zurückzuführen. Die geringeren Bodenpreise im Land Brandenburg, aber auch die allgemein günstigeren Produktionsbedingungen im nahegelegenen osteuropäischen Ausland erschweren die Ansiedlung von Produktionsbetrieben in Berlin.

Die Kaufverträge deuten auf einen Strukturwandel in den traditionellen Produktionsstandorten Berlins hin. Vielfach siedeln sich hier dienstleistungsorientierte Handelsbetriebe an.

Die Preise für Grundstücke für dienstleistungsorientiertes Gewerbe sind in Abhängigkeit der Lage und der baulichen Ausnutzung um bis zu 10 % gegenüber den Bodenrichtwerten 1996 gefallen. Lediglich in den niederpreisigen Bodenrichtwertzonen verzeichnet der Gutachterausschuß einen Preisrückgang von nur 5 %. Auch auf diesem Teilmarkt sind keine grundsätzlich unterschiedlichen Entwicklungstendenzen zwischen West- und Ostteil der Stadt zu erkennen.

Flächen für produzierendes Gewerbe - G _p - Lagen	Bodenrichtwerte	Bodenrichtwerte
	31.12.1996 DM/m ²	31.12.1997 DM/m ²
alle Bezirke außer Wilmersdorf	220 - 320	180 - 290
West-Staaken	160	120
Friedrichshain, Lichtenberg	250 - 310	210 - 260
Treptow, Köpenick, Pankow	170 - 300	150 - 260
Marzahn, Hohenschönhausen	310	260
Weißensee	290	250
Bohnsdorf (Treptow), Buch (Pankow)	170	150

Flächen für dienstleistungsorientiertes Gewerbe - G - Lagen im Westteil Berlins	gebiets-typische GFZ	Bodenricht-werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht-werte 31.12.1997 DM/m²
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf	2,5 - 3,0	2.600 - 2.800	2.100 - 2.300
Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf, Reinickendorf	2,0 - 2,5	1.300 - 2.000	1.000 - 1.600
Wedding, Kreuzberg, Neukölln	2,0 - 2,5	1.100 - 1.400	900 - 1.100
Kreuzberg, Charlottenburg, Spandau, Schöneberg, Steglitz, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf	1,2 - 2,0	900 - 1.100	700 - 900
Tiergarten, Charlottenburg, Spandau, Zehlendorf, Steglitz, Tempelhof, Neukölln, Reinickendorf	1,0 - 1,5	650 - 900	500 - 700
Zehlendorf, Tempelhof, Neukölln	0,6	400 - 500	400 - 450

Flächen für dienstleistungsorientiertes Gewerbe - G - Lagen im Ostteil Berlins	gebiets-typische GFZ	Bodenricht-werte 31.12.1996 DM/m²	Bodenricht-werte 31.12.1997 DM/m²
Mitte	3,5	2.600	2.200
Lichtenberg	4,0	1.600	1.400
Tretow	4,0	2.900	2.400
Treptow, Prenzlauer Berg	2,0	1.100 - 1.200	800 - 1.000
Friedrichshain, Treptow, Weißensee, Hohenschönhausen	1,2 - 1,5	650 - 700	600
Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Treptow, Köpenick, Weißensee, Pankow, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen	1,0 - 1,2	320 - 650	300 - 600

Die Abbildungen 5 bis 7 stellen beispielhaft die Unterschiede des Preisniveaus für Grundstücke der offenen Bauweise im Ost- und Westteil Berlins gegenüber dem des Umlands dar.

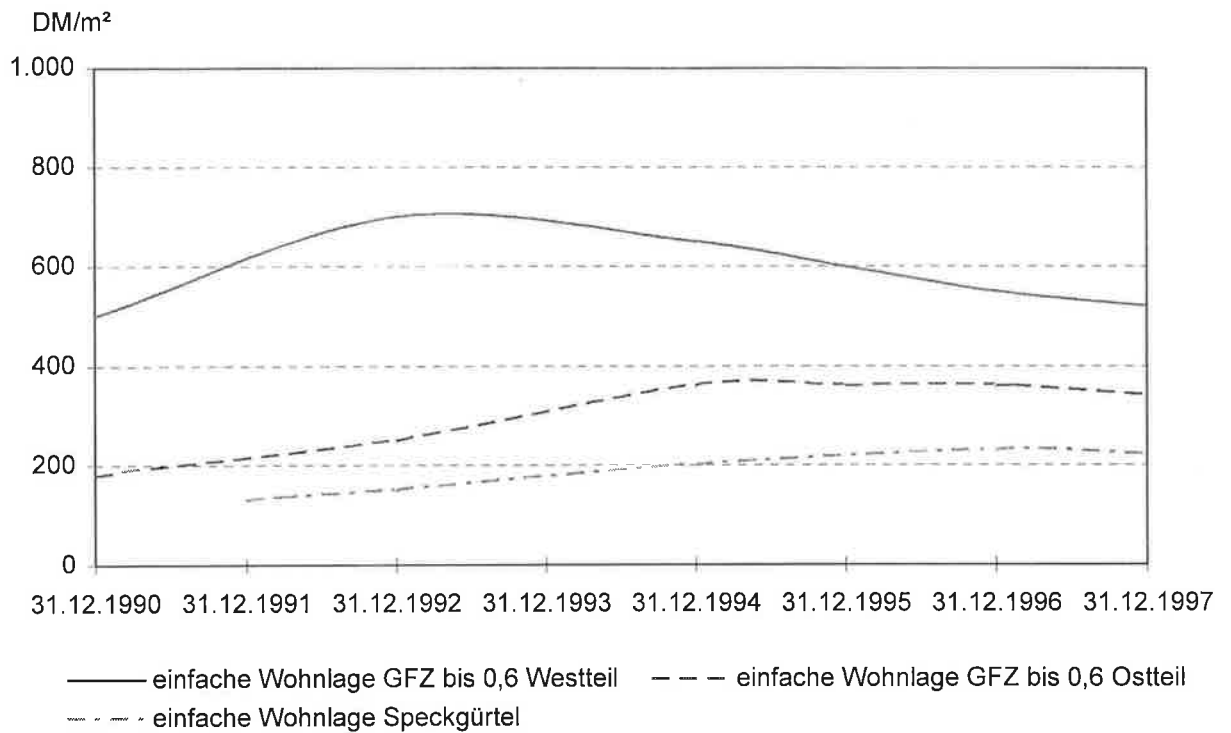


Abb...5: Preisniveau für Grundstücke in der einfachen Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

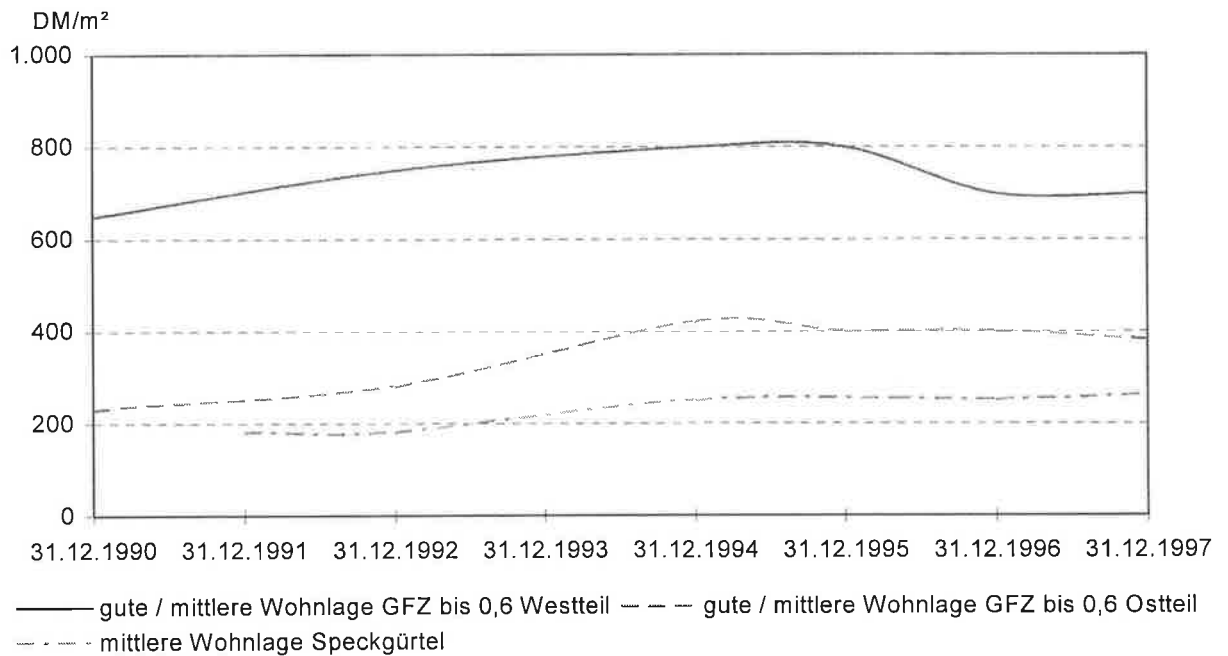


Abb. 6: Preisniveau für Grundstücke in der mittleren Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

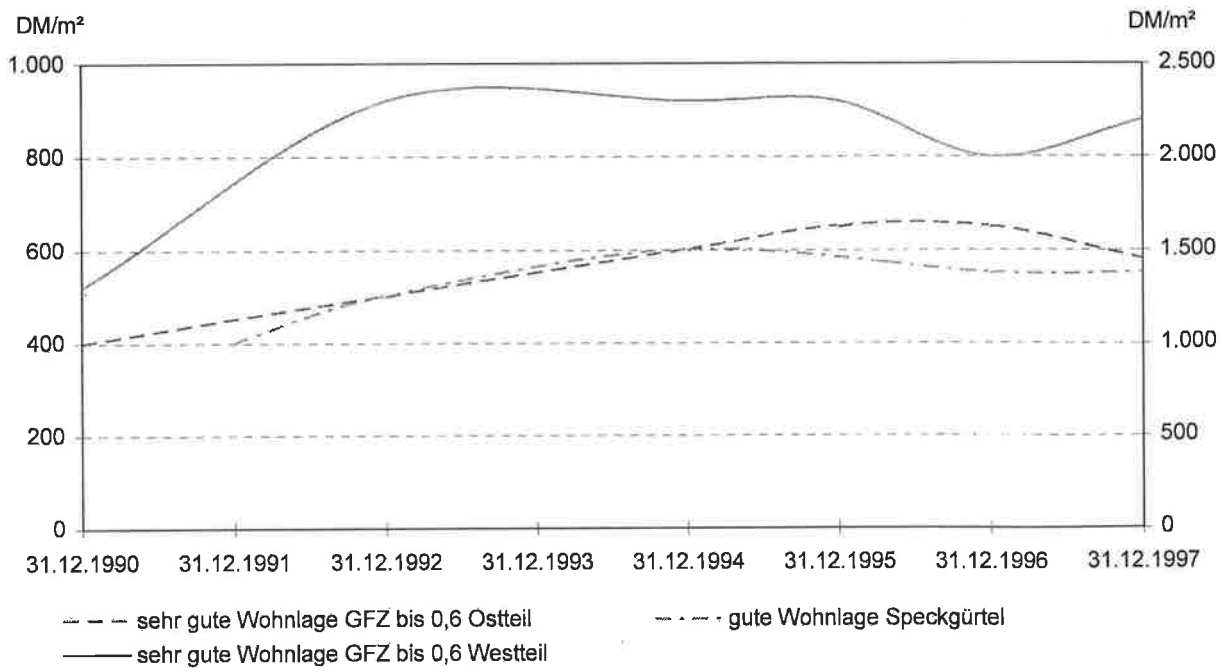


Abb. 7: Preisniveau für Grundstücke in der guten bis sehr guten Wohnlage bei einer GFZ bis 0,6
Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.2 Sonstiger Grund und Boden**B.2.1 Bauerwartungsland und Rohbauland**

Flächen, die zwar in absehbarer Zeit eine Bebauung erwarten lassen, für die aber weder die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, noch die Erschließung gesichert ist, werden als Bauerwartungsland bezeichnet.

Der Wert von Bauerwartungsland liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses - je nach dem Grad der Bauerwartung, je nach Art und Maß der erwarteten baulichen Nutzung und je nach Art und Umfang der Entwicklungsaufwendungen - zwischen 90,- DM/m² und 210,- DM/m².

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland liegt nach Einschätzung des Gutachterausschusses je nach Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 180,- DM/m² und 450,- DM/m². Rohbauland in innerstädtischen Gebieten kann in Abhängigkeit vom Wert baureifer Baugrundstücke noch erheblich über dieser Spanne liegen.

B.2.2 Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland umfaßt Flächen die für keine bauliche Nutzung vorgesehen sind (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) und die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat 1997 nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht sind Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

Nutzungen	Preisniveau		
	31.12.1995 DM/m ²	31.12.1996 DM/m ²	31.12.1997 DM/m ²
Reines Agrarland (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	1 bis 5	1 bis 5	bis 5
Begünstigtes Agrarland ¹⁾	10 bis 25	15 bis 25	15 bis 30
Gärtnerereiflächen (gärtnerische oder gartenmäßige Produktionsflächen)	25 bis 50	25 bis 50	25 bis 50
Flächen für Erholungszwecke			
- größere Parzellen	50 bis 150	40 bis 120	50 bis 130
- Einzelparzellen	150 bis 300	120 bis 250	130 bis 350
Flächen für Wassersportnutzung	300 bis 600	250 bis 550	250 bis 550

¹⁾ „begünstigtes Agrarland“ bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht. Hierunter fallen Flächen für Sonderkulturen, Koppeln für Reiterhöfe usw.

- B.3 Bebaute Grundstücke** Im Westteil Berlins ging 1997 die Anzahl der verkauften Mietwohn-
- B.3.1 Mietwohngrundstücke** grundstücke gegenüber dem Vorjahr mit 577 Objekten (1996: 605) weiter zurück. Demgegenüber wurde im Ostteil mit 1.234 Objekten (1996: 1.168) noch einmal eine Steigerung verzeichnet. Mit 68 % am Gesamtumsatz der Mietwohnhäuser wurde im Ostteil ein deutlich größerer Umsatz als im Westteil erzielt.
- B.3.1.1 Renditeobjekte** Der Teilmarkt der Renditeobjekte, die nicht zur Umwandlung in Wohnungseigentum erworben wurden, wies eine uneinheitliche Preisentwicklung auf.
- Als Bezugsgröße zur Darstellung der Preisentwicklung diene in der Vergangenheit das Vielfache des Jahresrohertrages (Brutto-Kaltmiete bezogen auf den Gesamtkaufpreis).
- Aufgrund der bisher nicht in ausreichendem Maße vorliegenden Angaben der Erwerber, ist diese Bezugsgröße zur Zeit nicht als repräsentative Bezugsgröße zu ermitteln. Dagegen zeigt sich vermehrt, daß auch im Westteil der Kaufpreis pro Quadratmeter Geschoßfläche als Bezugsgröße eine entscheidende Rolle spielt.
- In der nachstehenden Aufstellung sind die charakteristischen Preisspannen nach dem Faktor Kaufpreis pro Quadratmeter Geschoßfläche für die Teilmärkte der reinen Renditegrundstücke zusammengestellt. Nur in den Fällen, in denen gesicherte Daten vorliegen, wurde auch das Vielfache ermittelt.
- Die Spannen ergeben sich durch Unterschiede im Baualter, im Bauzustand, in der Ausstattung, in der Wohnlage sowie im Mietniveau der einzelnen Kaufobjekte. Einfluß hat aber auch die Höhe eines u.U. vorhandenen gewerblichen Mietanteils.
- Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Spannenwerte für Altbauobjekte mit einfacher Ausstattung in beiden Stadthälften angeglichen. Die Mittelwerte liegen im Westteil um rd. 30% über denen des Ostteils. Bei Objekten mit mittlerer Ausstattung und den sogenannten Komfortaltbauten ist dagegen eine Angleichung der Mittelwerte zu verzeichnen, wenngleich die Preisspannen im Ostteil noch wesentlich größer sind.

Gebäudegruppe	Preisniveau 1997		
	Westteil Berlins		Ostteil Berlins
	Kaufpreis pro Geschoßfläche in DM/m ²	Vielfaches der Jahres- rohmiete	Kaufpreis pro Geschoßfläche in DM/m ²
Altbauten (Baujahre vor 1918) - einfache Ausstattung (Wohnungen mit Ofen- heizung, tlw. Innentoilet- ten, tlw. Podesttoiletten, Baujahre bis 1900)	460 bis 1.100 i. Mittel 840		360 bis 1.200 i. Mittel 650
- mittlere Ausstattung (Wohnungen mit Ofen- heizung, Bäder, tlw. nur Innentoiletten, Baujahre 1900 bis 1918)	470 bis 900 i. Mittel 670	-	320 bis 1.300 i. Mittel 670
- Komfortausstattung (Wohnungen mit Zentral- heizung, Bäder, Bau- jahre 1890 bis 1918)	800 bis 2.100 i. Mittel 1.800	7,9 bis 10,5	470 bis 3.600 i. Mittel 1.700
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1924 bis 1948)	750 bis 2.300 i. Mittel 1.500	-	450 bis 2.200 i. Mittel 950
Neubauten (Baujahre ab 1949) - sozialer Wohnungsbau 1. WoBauG (Baujahr bis 1957)	830 bis 1.400 i. Mittel 1.100	10,3 bis 21,0	
2. WoBauG (Baujahre ab 1958)	1.020 bis 2.900 i. Mittel 1.600	-	
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau Baujahre 1950 bis 1964	890 bis 3.700 i. Mittel 1.400	-	
Baujahre 1965 bis 1994	1.100 bis 3.200 i. Mittel 2.000	10,7 bis 14,8	-
Baujahre ab 1995	-	-	2.500 bis 4.500 i. Mittel 3.800

B.3.1.2 Umwandlungsobjekte

Ein Teil der umgesetzten Mietwohnobjekte wird von den Erwerbern mit der Absicht übernommen, sie in Wohnungs- und Teileigentum umzuwandeln.

Die zur Umwandlung erworbenen Altbauten stammen weitgehend aus den Baujahren 1890 bis 1914. Die zur Umwandlung erworbenen sozialen Wohnungsbauten wurden in der Regel zwischen 1955 und 1965 erstellt. Im Ostteil Berlins wurden ausschließlich Altbauobjekte mittlerer Ausstattung umgesetzt.

Bei der Kaufpreisgestaltung wird für diese Objekte dem Vielfachen des Jahresrohertrages kaum Bedeutung beigemessen. Entscheidend ist vielmehr - im Hinblick auf die künftige Verwertung des Kaufobjektes - die am Markt für das Wohnungseigentum gebräuchliche Bezugsgröße DM pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche. Dies führt häufig dazu, daß lagünstige, mit geringem Aufwand modernisierungsfähige und ein relativ niedriges Mietniveau aufweisende, zur Umwandlung besonders gut geeignete Objekte Kaufpreise erzielen, die bei einer weiteren Nutzung als Mietwohngrundstück nicht mehr rentierlich wären.

Im Verlauf des Berichtsjahres 1997 war - analog zur Situation bei den Renditeobjekten - ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen.

Gebäudegruppe	Wohn- bzw. Nutzfläche (Preisniveau in DM/m²)
Westteil Berlins	
Alt- und Zwischenkriegsbauten	1.000 bis 2.700 (im Mittel 1.700)
Nachkriegsbauten	
sozialer Wohnungsbau	1.500 bis 2.200 (im Mittel 1.700)
freifinanzierter oder steuerbegünstigter Wohnungsbau	k.A.
Ostteil Berlins	
Alt- und Zwischenkriegsbauten (mit Ofenheizung)	620 bis 1.900 (im Mittel 1.250)

B.3.2 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ging gegenüber dem Vorjahr um bis zu 15 % zurück. Die Zahl der Verkäufe stieg dagegen um etwa 10 %. Der Anteil der Objekte im Ostteil der Stadt lag bei etwa 37%.

Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke im Ostteil Berlins - fast ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser - lagen auch 1997 erheblich unter dem Kaufpreisniveau in den westlichen Bezirken. Art, Ausstattung und Lage der Objekte sowie deren Wohnumfeld waren allerdings nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

Bei der Angabe von Durchschnittswerten wird deshalb - soweit möglich - innerhalb der Grundstücksarten nach Wohnlagen und Baujahrsgruppen differenziert.

B.3.2.1 Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Mit einem Anteil von über 60 % sind die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser auch 1997 weiterhin die umsatzstärkste Objektgruppe. Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Westteil Berlins lagen im Jahresdurchschnitt bei rd. 810.000 DM. Sie lagen damit um 31% niedriger als im Vorjahr.

Im Ostteil der Stadt waren Objekte mit durchschnittlich 385.000 DM bedeutend preisgünstiger. Die durchschnittlichen Werte für Grundstücksgröße, Geschoßfläche der Gebäude und Kaufpreis gliedern sich wie folgt:

	Grundstücksfläche m ²		Geschoßfläche m ²		Kaufpreis DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Westteil Berlins⁸⁾						
Altbauten ⁹⁾						
e+m Wohnlage	735	750	150	145	640.000	535.000
g+s Wohnlage	860	880	210	205	1.200.000	1.300.000
gesamt	785	810	175	175	870.000	895.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	750	790	150	145	630.000	575.000
g+s Wohnlage	895	825	190	180	1.450.000	1.100.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	665	715	165	160	700.000	740.000
g+s Wohnlage	715	760	180	160	1.270.000	925.000
gesamt	730	760	165	155	810.000	725.000
insgesamt	755	785	170	165	835.000	810.000
Ostteil Berlins						
Altbauten						
e+m Wohnlage		755		140		360.000
g+s Wohnlage		840		175		480.000
gesamt	840	760	170	145	445.000	370.000
Nachkriegsbauten	885	765	150	145	540.000	415.000
Ostteil insgesamt	855	785	150	145	475.000	385.000

⁸⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁹⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.2 Einfamiendoppelhausgrundstücke

Die Preise für Einfamiendoppelhäuser im Westteil sind 1997 gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt annähernd konstant geblieben. Dies ist jedoch im Wesentlichen auf Preissteigerungen von rd. 12% bei Altbauten in guten und sehr guten Wohnlagen zurückzuführen.

Im Ostteil ist gegenüber 1996 dagegen ein weiterer Preisrückgang von rd. 11% zu verzeichnen.

Für Einfamiendoppelhausgrundstücke wurden folgende Mittelwerte festgestellt:

	Grundstücksfläche m ²		Geschoßfläche m ²		Kaufpreis DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Westteil Berlins⁸⁾						
Altbauten ⁹⁾						
e+m Wohnlage	520	440	115	115	410.000	405.000
g+s Wohnlage	460	430	160	160	625.000	700.000
gesamt	510	435	120	125	440.000	485.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	480	445	115	125	455.000	415.000
g+s Wohnlage	k.A.	470	k.A.	150	k.A.	760.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	360	360	145	130	545.000	520.000
g+s Wohnlage	345	320	140	135	705.000	630.000
gesamt	380	380	140	130	560.000	525.000
insgesamt	435	400	130	130	510.000	510.000
Ostteil Berlins						
Altbauten	530	455	130	120	350.000	300.000
Nachkriegsbauten	k.A.	385	k.A.	105	k.A.	365.000
insgesamt	530	440	130	120	350.000	310.000

k.A.: Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

⁸⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

 g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁹⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.3 Einfamilienreihenhausgrundstücke

1997 war bei diesem Grundstückstyp bei den Altbauten in guten und sehr guten Wohnlagen im Westteil ein deutlicher Preisanstieg von 9% auszumachen. Demgegenüber blieb in einfachen und mittleren Lagen das Preisniveau unverändert. Im Ostteil der Stadt waren die Preise weiterhin rückläufig.

Die Mittelwerte für die veräußerten Einfamilienreihenhausgrundstücke betragen:

	Grundstücksfläche m ²		Geschoßfläche m ²		Kaufpreis DM	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
Westteil Berlins⁸⁾						
Altbauten ⁹⁾						
e+m Wohnlage	315	360	115	125	410.000	410.000
g+s Wohnlage	325	370	140	180	620.000	675.000
gesamt	320	365	125	155	495.000	545.000
Nachkriegsbauten (Baujahre 1949 bis 1970)						
e+m Wohnlage	290	345	105	120	435.000	410.000
g+s Wohnlage	355	375	125	130	570.000	770.000
(Baujahre nach 1970)						
e+m Wohnlage	290	340	140	135	520.000	555.000
g+s Wohnlage	k.A.	315	k.A.	135	k.A.	740.000
gesamt	300	345	125	130	500.000	525.000
insgesamt	305	350	125	135	430.000	530.000
Ostteil Berlins						
Altbauten	325	325	115	140	300.000	220.000
Nachkriegsbauten	k.A.	k.A.	k.A.		k.A.	k.A.
insgesamt	325	325	115	140	300.000	220.000

^{k.A.}: Eine Aussage ist mangels einer ausreichenden Anzahl von Verkäufen nicht möglich.

⁸⁾ e+m = einfache und mittlere Wohnlagen,

g+s = gute und sehr gute Wohnlagen.

⁹⁾ Gebäude der Baujahre vor 1949.

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

B.3.2.4 Villen - und Landhausgrundstücke

Entgegen der allgemeinen Entwicklung am Grundstücksmarkt sind die Kaufpreise für Villen- und Landhausgrundstücke 1997 wieder angestiegen. Ein größerer Umsatzanteil entfällt allerdings auf sehr repräsentative Objekte.

In etwa 53 % aller Verkaufsfälle wurden Preise zwischen 1,0 und 3,0 Mio DM vereinbart. Bei etwa jedem 6. Objekt wurde ein Kaufpreis von mehr als 4,0 Mio DM vereinbart.

Im einzelnen ergab sich folgende Umsatzverteilung:

Kaufpreis DM	Umsatzanteile			
	1994	1995	1996	1997
unter 1 Mio	8%	11%	7%	11%
1,0 bis unter 2,0 Mio	26%	22%	26%	32%
2,0 bis unter 3,0 Mio	26%	39%	26%	21%
3,0 bis unter 4,0 Mio	24%	11%	22%	21%
über 4,0 Mio	16%	17%	19%	15%
insgesamt	100%	100%	100%	100%

Die mittlere Grundstücksfläche aller in Berlin veräußerten Villen- und Landhäuser betrug 2.500 m² (1996 = 1.900 m²). Die durchschnittliche Geschoßfläche der Gebäude lag bei 600 m² (520 m²). Gebäude mit Geschoßflächen von mehr als 600 m² waren Ausnahmefälle.

B.4 Wohnungs- und Teileigentum

Nach einer Phase der übersteigerten Euphorie am Berliner Immobilienmarkt in den ersten Nachwendejahren sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 1994 allgemein rückläufig. Die Preisentwicklung im Berichtsjahr ist für einzelne Teilbereiche durchaus unterschiedlich zu beurteilen. In einzelnen Marktsegmenten zeigten sich die Preise nahezu stabil, überwiegend war aber ein Preisrückgang von etwa 10%, bei einzelnen Marktsegmenten gar bis zu annähernd 20% festzustellen.

Preisbeeinflussend ist neben der Art und dem Alter der Wohnanlage bzw. der Wohnung die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes (Wohnlage).. Die Wohnlagezuordnung ist weitgehend identisch mit der des Berliner Mietspiegels 1996. Am Immobilienmarkt besonders bevorzugte Spitzenlagen werden zusätzlich als sehr gute Wohnlagen ausgewiesen (vgl. A.4.3).

Dargestellt werden die typischen Preisspannen und die Mittelwerte der Kaufpreise wichtiger marktbildender Objektarten.

B.4.1 In der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellte Objekte

Die Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt wird erheblich beeinflusst von der Preisentwicklung für Baugrundstücke und der Entwicklung der Baupreise. Nicht zuletzt aufgrund des unterschiedlichen Bodenwertniveaus in beiden Stadthälften ergeben sich Differenzierungen im Preisniveau zwischen dem Westteil und dem Ostteil Berlins.

B.4.1.1 Erstverkäufe von Wohnungen in neu erstellten Mehrfamilienhäusern

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Eigentumswohnungen in Wohnanlagen, die neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden.

Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
Westteil Berlins		
einfach	4.500 bis 6.800 5.700	4.100 bis 6.500 5.000
mittel	4.500 bis 6.900 5.800	4.400 bis 6.800 5.400
gut	5.300 bis 7.400 6.500	4.900 bis 7.200 5.800
sehr gut	---	---
Ostteil Berlins		
einfach	4.200 bis 6.900 5.300	3.800 bis 6.300 4.800
mittel	4.200 bis 6.400 5.500	3.800 bis 6.300 4.800
gut	4.800 bis 6.600 5.800	4.200 bis 6.400 5.100
sehr gut	---	---

B.4.1.2 Erstverkäufe von neu erstellten Eigenheimen

Hierzu zählen Eigenheime, die - z.B. aus baurechtlichen Gründen - nicht jeweils auf einem eigenen Baugrundstück, sondern zusammen mit weiteren Eigenheimen in der Rechtsform des Wohnungseigentums (Sondereigentum am Eigenheim verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Gesamtgrundstück) neu erstellt und vom Bauträger erstmals veräußert wurden (Kaufeigenheime).

Die veräußerten Kaufeigenheime lagen weitgehend in den einfachen und mittleren Wohnlagen. Der Anteil der im Ostteil der Stadt gelegenen Objekte hat dabei erheblich zugenommen.

Ersterwerb neu erstellter Eigenheime		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	5.900 bis 8.300 7.200	4.600 bis 7.400 5.800
Doppelhaushälften	5.600 bis 7.800 6.500	4.600 bis 6.800 5.500
Reihenhäuser	5.000 bis 7.600 6.300	4.400 bis 6.700 5.300
Ostteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	4.800 bis 7.300 6.100	3.800 bis 6.800 5.000
Doppelhaushälften	4.300 bis 6.900 5.200	3.900 bis 5.800 4.700
Reihenhäuser	4.200 bis 6.700 5.000	3.800 bis 5.500 4.600

B.4.2 Weiterveräußertes Wohnungseigentum

Diese Objekte sind im Ostteil Berlins bisher naturgemäß nur vereinzelt zu beobachten. Neu errichtetes Wohnungseigentum, das dort erst seit etwa 1992/93 entstanden ist, wird erfahrungsgemäß nur in Ausnahmefällen bereits nach wenigen Jahren weiterverkauft.

Wohnungen dieser Objektgruppe erzielen am Markt in der Regel höhere Kaufpreise als vergleichbare umgewandelte Wohnungen (vgl. B.4.3). Neben Unterschieden in der Bauausführung, der Ausstattung und dem Pflegezustand der Objekte sowie im unmittelbaren Wohnumfeld dürfte auch die Höhe der angesammelten Instandhaltungsrücklage die Preisgestaltung beeinflussen.

B.4.2.1 Weiterverkäufe von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Die Kaufpreise für weiterveräußerte Eigentumswohnungen zeigen eine deutliche Abhängigkeit vom Baualter. Hier kommt u.a. zum Ausdruck, daß sich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte der Zeitgeschmack, z. B. in der Grundrißgestaltung und in der Komfortausstattung der Eigentumswohnanlagen, wandelt.

Die Kaufpreise werden erheblich durch die unterschiedliche Verfügbarkeit der Wohnungen beeinflusst. So sind zwischen vergleichbaren bezugsfreien und vermieteten Wohnungen innerhalb einer Wohnanlage Preisunterschiede bis zu 30 % festzustellen. Der weit überwiegende Teil der Weiterverkäufe erfolgt jedoch bezugsfrei.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über das Preisniveau der letzten beiden Jahre.

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 - 1969				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1950 bis 1959		Baujahre 1960 bis 1969	
	1996	1997	1996	1997
Westteil Berlins				
einfach	---	---	2.300 bis 4.200 3.200	2.200 bis 3.800 2.900
mittel	2.000 bis 3.800 3.100	2.000 bis 3.800 2.800	2.400 bis 4.700 3.500	2.400 bis 4.400 3.200
gut	2.400 bis 4.600 3.700	2.400 bis 4.500 3.300	2.800 bis 4.900 4.100	2.700 bis 4.700 3.700
sehr gut	3.000 bis 5.000 4.000	2.900 bis 5.000 3.800	3.200 bis 6.500 4.900	3.100 bis 6.300 4.400

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1970 - 1989				
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	Baujahre 1970 bis 1979		Baujahre 1980 bis 1989	
	1996	1997	1996	1997
Westteil Berlins				
einfach	2.400 bis 4.400 3.600	2.400 bis 4.000 3.100	3.300 bis 5.200 4.400	3.200 bis 4.500 3.900
mittel	2.600 bis 5.000 4.000	2.600 bis 5.000 3.700	4.000 bis 5.900 5.000	3.500 bis 5.300 4.200
gut	2.900 bis 6.000 4.600	2.700 bis 5.900 4.200	4.400 bis 7.000 5.600	4.200 bis 6.400 4.700
sehr gut	3.800 bis 7.300 5.900	3.800 bis 6.800 5.300	4.900 bis 7.800 6.500	4.500 bis 6.900 5.800

Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1990 - 1995		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	Baujahre 1990 bis 1995	
	1996	1997
Westteil Berlins		
einfach	3.500 bis 5.400 4.800	3.300 bis 5.900 4.800
mittel	4.200 bis 6.200 5.200	3.700 bis 5.900 4.800
gut	4.600 bis 7.200 6.000	4.300 bis 6.500 5.200
sehr gut	5.100 bis 8.000 6.800	4.500 bis 7.000 5.900

B.4.2.2 Weiterverkäufe von Eigenheimen

Weiterveräußerte Eigenheime in Form des Wohnungseigentums waren in der Regel nicht älter als 20 Jahre und wurden fast ausnahmslos bezugsfrei übergeben. Die Käufe wurden überwiegend in einfachen und mittleren, in geringem Umfang aber auch in guten Wohnlagen getätigt. Ungeachtet einiger Reihenhäuser in sehr guten Wohnlagen mit Preisen bis zu etwa 7.800 DM lassen sich folgende Preisspannen ableiten:

Weiterverkäufe bezugsfreier Eigenheime in der Rechtsform des Wohnungseigentums		
Gebäudeart	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
Westteil Berlins		
freistehende Einfamilienhäuser	5.600 bis 8.100 6.800	4.400 bis 6.900 5.600
Doppelhaushälften	4.900 bis 7.600 6.300	4.200 bis 6.500 5.200
Reihenhäuser	4.600 bis 7.200 5.900	4.000 bis 6.600 5.300

B.4.3 Umgewandeltes Wohnungseigentum

Die Preissituation bei den umgewandelten Wohnungen wird differenziert nach der Verfügbarkeit ausgewiesen. Markante Preisunterschiede ergeben sich besonders bei Objekten in sehr guten Wohnlagen, bei denen der Erwerb zur Eigennutzung im Vordergrund steht. Vermietete Wohnungen sind in diesen Lagen nur mit einem deutlichen Preisnachlaß absetzbar.

Die Kaufpreise bei sog. Mieterkäufen liegen in der Regel innerhalb der Preisspannen für vermietete Wohnungen und werden nicht gesondert aufgeführt.

B.4.3.1 Umgewandelte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Inzwischen ist auch im Ostteil der Stadt eine größere Anzahl von Altbauobjekten in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Die Preise für diese Wohnungen weisen keine markanten Unterschiede zu denen im Westteil auf.

Für den Teilmarkt der **vor 1950 errichteten Gebäude** stellt sich das Preisniveau der beiden letzten Jahre wie folgt dar:

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Altbauten den Baujahre vor 1950				
Wohn- lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1996		1997	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Berlin				
einfach	1.200 bis 3.000 2.100	1.800 bis 3.900 2.900	1.100 bis 3.500 2.300	1.400 bis 4.200 2.800
mittel	1.500 bis 3.300 2.200	1.900 bis 4.600 3.300	1.500 bis 3.500 2.500	1.900 bis 4.600 3.300
gut	1.600 bis 4.200 2.600	2.100 bis 5.400 3.800	1.500 bis 4.200 2.700	2.100 bis 5.400 3.600
sehr gut	1.800 bis 4.400 3.100	2.800 bis 6.200 4.600	1.800 bis 4.500 3.300	3.000 bis 6.000 4.100

Vermietete Eigentumswohnungen des Altbaubestandes waren offensichtlich gefragt. Das Preisniveau ist hier, im Gegensatz zu allen anderen Teilbereichen, etwas angestiegen.

Objekte des umgewandelten sozialen, des steuerbegünstigten bzw. des freifinanzierten Wohnungsbaus sind nur im Westteil der Stadt am Markt. Hierfür lassen sich folgende Preisspannen ableiten:

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohn- lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1996		1997	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	1.600 bis 3.200 2.300	2.100 bis 4.000 3.100	1.500 bis 3.100 2.300	2.000 bis 4.000 2.900
mittel	1.800 bis 3.400 2.400	2.300 bis 4.300 3.300	1.600 bis 3.300 2.400	2.100 bis 4.300 3.100
gut	1.900 bis 3.700 2.700	2.400 bis 4.900 3.700	1.700 bis 3.700 2.500	2.400 bis 4.700 3.400
sehr gut	2.200 bis 4.100 2.900	2.800 bis 5.400 3.900	2.100 bis 4.000 2.800	2.700 bis 5.100 3.600

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus (Baujahre seit 1950)				
Wohn- lage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche			
	1996		1997	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
Westteil Berlins				
einfach	---	---	2.100 bis 3.700 2.800	2.300 bis 4.200 3.100
mittel	2.400 bis 4.100 2.900	2.700 bis 4.900 3.700	2.400 bis 4.100 3.200	2.600 bis 4.900 3.600
gut	2.800 bis 4.500 3.500	3.100 bis 5.100 4.100	2.800 bis 4.600 3.400	2.800 bis 5.400 4.000
sehr gut	3.000 bis 4.700 3.700	3.500 bis 6.500 5.000	3.000 bis 4.700 3.700	3.300 bis 6.200 4.700

Im Ostteil sind die umgewandelten Wohnanlagen aus der Nachkriegszeit durchweg in Betonplattenbauweise errichtet worden. Die hierfür erzielten Preise werden gesondert ausgewiesen. Die Objekte sind fast ausnahmslos der einfachen und mittleren Wohnlage zuzurechnen. Lagebedingte Preisunterschiede lassen sich derzeit noch nicht ableiten.

Verkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Betonplattenbauten des komplexen Wohnungsbaus (Baujahre seit etwa 1970)		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
Ostteil Berlins		
einfach und mittel	2.000 bis 2.600 2.300	1.500 bis 2.600 2.000

B.4.3.2 Umgewandelte Eigenheime

Im Gegensatz zu den in der Rechtsform des Wohnungseigentums durch Bauträger neu erstellten und erstmals veräußerten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern (Kaufeigenheimen) bzw. dem Weiterverkauf dieser Objekte (vgl. B.4.1.2 und B.4.2.2) haben umgewandelte Eigenheime bisher nur einen geringen Marktanteil erlangt.

Die umgesetzten Objekte lagen fast ausschließlich im Westteil der Stadt. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Wohnlage und der Gebäudeart (freistehend, Doppel- oder Reihenhaus) läßt sich nicht ableiten. Signifikanten Einfluß hat allerdings das Baualter. Bei den Nachkriegsbauten überwiegen die 70er und 80er Baujahre.

Verkäufe umgewandelter Eigenheime		
Baujahre	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
Westteil Berlins		
Altbauten vor 1918	---	---
Zwischenkriegs- bauten 1919 bis 1948	3.300 bis 5.400 4.200	3.100 bis 5.300 4.000
Nachkriegsbauten ab 1949	3.500 bis 6.000 4.800	3.300 bis 6.000 4.800

B.4.4 Sonstiges Wohnungseigentum

B.4.4.1 Wohnungen in ausgebauten Dachräumen

Die Kaufpreise für Wohnungen in ausgebauten Dachräumen streuen aufgrund der Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen erheblich. Diese Wohnungen weichen nicht nur durch sehr unterschiedlichen Aufwand beim Grundausbau, sondern auch im Ausstattungsstandard und damit in den Herstellungskosten erheblich voneinander ab. Zu dem uneinheitlichen Preisbild tragen darüber hinaus auch die sehr verschiedenartigen, von standardmäßigen bis zu überaus attraktiven Grundrißgestaltungen beim Dachgeschoßausbau bei.

Unabhängig vom eigentlichen Baualter der Gebäude erzielten Dachraumwohnungen - weitestgehend erst seit Mitte der 80er Jahre ausgebaut - im Berichtsjahr 1997 (1996) Preise in einer Spanne zwischen 2.900 DM/m² und 6.200 DM/m² (3.100 DM/m² und 6.400 DM/m²) Wohnfläche. Das Preisniveau liegt damit auch 1997 etwa 10 % bis 80 % über den Kaufpreisen für Etagenwohnungen in der jeweiligen Wohnanlage. Noch höhere Preise konnten nur in Einzelfällen, bei nach Art, Lage und Ausstattung besonders hervorgehobenen Objekten erzielt werden.

B.4.4.2 Wohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Wohnungseigentum in Zwei-, Drei- bzw. sehr kleinen Mehrfamilienhäusern ist in der Regel verbunden mit einem vergleichsweise hohen Miteigentumsanteil am Grundstück bei einer nur geringen Zahl von Miteigentümern. Diesen Objekten fehlt zwar meist der typische Charakter von Mehrfamilienhäusern, allerdings ist die Nutzung der Wohnungen nicht unmittelbar mit der von Einfamilienhäusern vergleichbar. Aus der Anordnung der Wohnungen übereinander und aus dem Vorhandensein von Mitbewohnern im gleichen Hause ergeben sich gegenüber der individuellen Nutzung eines Einfamilienhauses mehr oder minder große Einschränkungen. Daran ändert beispielsweise auch nur wenig die in vielen Fällen vereinbarte Gartennutzung.

1997 lassen sich für diesen Teilmarkt erstmals Preisspannen angeben. Als kaum preisrelevant zeigten sich hier das Baualter und der Umstand, ob es sich um eine umgewandelte ehemalige Mietwohnung handelt, oder diese bereits als Wohnungseigentum errichtet wurde. Abhängigkeiten ließen sich allenfalls bei den Wohnlagen erkennen. Wohnungen im Erdgeschoß tendierten eher in den oberen Preisbereich.

Verkäufe von Wohnungen in Zweifamilien- oder Dreifamilienhäusern		
Wohnlage	Preisniveau DM/m ² Wohnfläche	
	1996	1997
einfach und mittel	3.500 bis 6.200 4.700	3.100 bis 5.800 4.200
gut und sehr gut	---	Spanne bis 6.400

B.4.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentum am Immobilienmarkt nur von untergeordneter Bedeutung. Dieser Immobilienteilmarkt ist gekennzeichnet durch verhältnismäßig geringe Verkaufszahlen bei marktüblich großen Streuungsbreiten der Kaufpreise.

Unausgebauter Dachraum

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die Streuungsbreite der dafür gezahlten Kaufpreise je Quadratmeter Wohn- bzw. Nutzfläche ist erheblich. Es lassen sich aber Abhängigkeiten der Quadratmeterpreise vom durchschnittlichen Preisniveau der Wohnungen in den jeweiligen Wohnanlagen feststellen. Auch 1997 wurden für unausgebaute Dachräume Quadratmeterpreise erzielt, die etwa bei 30 % bis 80 % des Preisniveaus der Wohnungen im jeweiligen Objekt lagen.

Dachraum wurde fast ausnahmslos in Altbauten der Baujahre vor 1930 veräußert. Art und Alter der Gebäude haben dabei offenbar kaum einen Preiseinfluß gehabt. Von Bedeutung dürften eher die Gestaltungsmöglichkeit des Dachraumes, eine vorhandene Aufzugsanlage und der notwendige Aufwand für den Grundausbau (Veränderungen am Dach, Deckenverstärkungen, Sanitäranschlüsse, neue Steigeleitungen usw.) sein. Mitunter waren in den Kaufpreisen bereits die Kosten der Bauplanungsunterlagen für den Ausbau zur Eigentumswohnung enthalten.

Garagen

Einzelgaragen wurden 1997 unverändert gegenüber dem Vorjahr, je nach Art und Lage der Grundstücke und Garagengebäude zu Kaufpreisen zwischen 15.000 DM und 30.000 DM veräußert. In zentralen Stadtlagen wurden vereinzelt Garagenpreise bis 40.000 DM (50.000 DM) registriert.

Sammelgaragen wiesen ein ähnliches Preisbild auf, doch lag der untere Spannenwert bei 10.000 DM.

Keller

Kellerflächen als selbständiges Teileigentum sind eher marktunüblich und wurden dementsprechend kaum veräußert. Die wenigen vorliegenden Kaufpreise lagen je nach Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeit zwischen 250 DM und 900 DM je Quadratmeter Nutzfläche. Die Keller wiesen eine Fläche zwischen 10 m² und 40 m² auf. Kleinere Objekte waren eher im oberen Preisbereich angesiedelt. Eine Abhängigkeit der Preise vom Baualter der Gebäude war nicht erkennbar.

Läden

Die Kaufpreise für Ladenflächen lagen 1997 (1996) überwiegend zwischen etwa 2.000 DM und 6.000 DM (2.500 DM und 7.100 DM) je Quadratmeter Nutzfläche. Auch hier waren Abhängigkeiten vom Preisniveau der Wohnungen im gleichen Objekt erkennbar. Damit bewegten sich die Ladenpreise wieder zwischen 100 % und 200 % der Wohnungspreise. Nur in Ausnahmefällen, bei Objekten in bevorzugter Geschäftslage, konnten auch Preise in der Größenordnung von über 200 % festgestellt werden. Andererseits ließen sich bei offenbar schwer absetzbaren Ladenflächen nur Kaufpreise erzielen, die noch unter dem Preisniveau der Wohnungen lagen.

Büroflächen

Büroflächen und Praxisräume erzielten 1997 (1996) Kaufpreise in einer Spanne zwischen etwa 1.700 DM und 4.400 DM je Quadratmeter Nutzfläche.

C Jahresumsätze 1997 und die Entwicklung in den letzten Jahren

Der Umsatz 1997 auf dem Berliner Grundstücksmarkt kann mit starkem Umsatzrückgang bei mäßigem bis deutlichem Preisrückgang charakterisiert werden.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über den Umsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 1997

- a) nach der Anzahl der Urkunden bei Übereignungen gegen Entgelt und
b) nach der dabei umgesetzten Geldmenge.

Teilmarkt	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in MioDM	Flächenumsatz in ha
	Westteil / Ostteil		
Unbebaute Grundstücke	2.696 654 / 2.042	1.811	445,6
Bebaute Grundstücke	4.114 1.996 / 2.118	7.403	605,8
Davon:			
Ein-/Zweifamilienhäuser	2.025	1.193	219,3
Mehrfamilienhäuser	1.811	4.450	257,2
Büro-/Geschäftshäuser	99	1.076	26,5
Gewerbe-/Industrieobjekte	58	321	72,4
Sonstige	121	363	30,4
Wohnungs- / Teileigentum	11.456 6.790 / 4.666	2.826	--
Gesamtumsatz	18.266	12.040	1.051,4

Zwei Drittel aller Beurkundungen bezogen sich auf die Übereignung von Wohnungs- und Teileigentum. Beim Geldumsatz lag der Anteil dieses Teilmarktes allerdings nur bei 23 %.

C.1 Anzahl der Verkäufe

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin sind im Jahre 1997 insgesamt

18.266 Urkunden (1996: 23.966)

über Grundstücksveräußerungen zugeleitet worden. Im Umsatz enthalten sind alle Fälle der Übereignung von Immobilien gegen Entgelt im Wege des Verkaufs, der Versteigerung oder auch des Tausches. Nicht erfaßt sind unentgeltliche Übereignungen, Überlassungen oder Auseinandersetzungen über Grundstücke ohne wertmäßig darstellbare Gegenleistungen, wertgleicher Immobilitätsaustausch und die Bestellung bzw. der Verkauf von Erbbaurechten einschließlich Reichsheimstätten.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Umsatzanteile der jeweiligen Teilmärkte sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben.

Bezirk	Anzahl der Urkunden 1997											
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungseigentum			Gesamtumsatz		
	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %	
		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk		Berlin	Bezirk
Tiergarten	12	0%	3%	43	1%	10%	365	3%	87%	420	2%	100%
Wedding	5	0%	2%	46	1%	15%	246	2%	83%	297	2%	100%
Kreuzberg	8	0%	2%	88	2%	18%	388	3%	80%	484	3%	100%
Charlottenburg	16	1%	2%	110	3%	12%	779	7%	86%	905	5%	100%
Spandau	209	8%	20%	228	6%	22%	599	5%	58%	1.036	6%	100%
Wilmerdorf	16	1%	2%	81	2%	8%	869	8%	90%	966	5%	100%
Zehlendorf	28	1%	5%	230	6%	41%	308	3%	54%	566	3%	100%
Schöneberg	1	0%	0%	74	2%	10%	634	6%	89%	709	4%	100%
Steglitz	40	1%	4%	225	5%	22%	740	6%	74%	1.005	6%	100%
Tempelhof	75	3%	10%	197	5%	26%	475	4%	64%	747	4%	100%
Neukölln	121	4%	10%	301	7%	24%	834	7%	66%	1.256	7%	100%
Reinickendorf	123	5%	12%	373	9%	36%	553	5%	53%	1.049	6%	100%
Westteil Berlins	654	24%	7%	1.996	49%	21%	6.790	59%	72%	9.440	52%	100%
Mitte	66	2%	8%	210	5%	24%	595	5%	68%	871	5%	100%
Prenzlauer Berg	26	1%	3%	255	6%	25%	750	7%	73%	1.031	6%	100%
Friedrichshain	17	1%	3%	193	5%	29%	462	4%	69%	672	4%	100%
Treptow	282	10%	30%	272	7%	29%	400	3%	42%	954	5%	100%
Köpenick	375	14%	37%	293	7%	29%	344	3%	34%	1.012	6%	100%
Lichtenberg	32	1%	7%	184	4%	38%	269	2%	55%	485	3%	100%
Weißensee	222	8%	37%	143	3%	24%	241	2%	40%	606	3%	100%
Pankow	233	9%	21%	236	6%	21%	667	6%	59%	1.136	6%	100%
Marzahn	217	8%	49%	90	2%	20%	139	1%	31%	446	2%	100%
Hohenschönhausen	108	4%	14%	63	2%	8%	622	5%	78%	793	4%	100%
Hellersdorf	464	17%	57%	179	4%	22%	177	2%	22%	820	4%	100%
Ostteil Berlins	2.042	76%	23%	2.118	51%	24%	4.666	41%	53%	8.826	48%	100%
Berlin	2.696	100%	15%	4.114	100%	23%	11.456	100%	63%	18.266	100%	100%

Mehr als 75% der 1997 getätigten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke betrafen den Ostteil Berlins; bei den bebauten Grundstücken war das Verhältnis annähernd ausgewogen.

Während im Westteil der Stadt weitaus mehr bebaute als unbebaute Grundstücke veräußert wurden, war dieses Verhältnis im Ostteil insgesamt ausgeglichen.

Auffallend ist der seit Jahren bestehende hohe Umsatzanteil des Wohnungseigentums in den besseren innerstädtischen Wohnlagen der Bezirke Wilmerdorf, Charlottenburg, Schöneberg und Steglitz. In diesen Bereichen ist in den 80er Jahren in überdurchschnittlichem Umfang und fast ausschließlich durch Umwandlung ehemaliger Mietwohnungen Wohnungseigentum gebildet worden. Gering ist dagegen im Westteil nach wie vor der Anteil in den einfacheren Innenstadtlagen, insbesondere in den Bezirken Tiergarten und Kreuzberg.

In den vergangenen Jahren hatte das Wohnungs- und Teileigentum im Ostteil kräftig an Marktanteilen zugewonnen, so daß 1996 in beiden Stadthälften annähernd gleiche Verkaufszahlen registriert wurden. 1997 hat sich dieses Verhältnis auf 56% im Westteil und 44% im Ostteil verändert.

Der Umsatzschwerpunkt lag neben dem Bezirk Mitte in den Bezirken Köpenick und Pankow.

Insgesamt lag in beiden Stadthälften der Umsatzrückgang mit 25% im Ostteil und 32% Westteil in annähernd gleicher Größenordnung.

C.2 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz betrug im Jahre 1997 insgesamt

1.051,4 ha (1996: 1.220,2 ha).

Die Grundstücksanteile aus den Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum sind darin nicht enthalten.

Nach dem Spitzenumsätzen in den Jahren 1991 und 1993 war 1996 noch ein weiterer Anstieg des Flächenumsatzes zu verzeichnen. Die Absolutzahlen von 1996 wurden 1997 nicht wieder erreicht. Der Rückgang von 14% liegt aber deutlich niedriger als der Rückgang von rd. 25% bei der Anzahl der Verkäufe.

In der Entwicklung seit 1970 wurden in Berlin (West) jährlich zwischen 390 ha (1976) und 595 ha (1978) umgesetzt. War noch 1990 mit 398 ha fast der niedrigste Stand erreicht worden, so vervielfachte sich - nun auf das gesamte Stadtgebiet bezogen - der Umsatz 1996 auf eine zuvor noch nie erreichte Größenordnung von über 1.220 ha. Der Umsatzanteil der unbebauten Grundstücke, der in den 80er Jahren gemittelt etwa 33 % ausmachte, lag seit der Vereinigung stets über 40 %.

Die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile am Flächenumsatz der unbebauten und bebauten Grundstücke sind in der folgenden Tabelle angegeben.

Bezirk	Flächenumsatz 1997								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %		Fläche	Anteil in %	
	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk	ha	Berlin	Bezirk
Tiergarten	1,36	0%	16%	7,38	1%	84%	8,7	1%	100%
Wedding	0,34	0%	5%	6,02	1%	95%	6,4	1%	100%
Kreuzberg	0,95	0%	6%	15,54	3%	94%	16,5	2%	100%
Charlottenburg	6,73	2%	27%	18,31	3%	73%	25,0	2%	100%
Spandau	50,59	11%	63%	29,47	5%	37%	80,1	8%	100%
Wilmerdorf	3,48	1%	21%	13,12	2%	79%	16,6	2%	100%
Zehlendorf	7,71	2%	23%	26,45	4%	77%	34,2	3%	100%
Schöneberg	0,09	0%	1%	7,79	1%	99%	7,9	1%	100%
Steglitz	16,67	4%	41%	23,61	4%	59%	40,3	4%	100%
Tempelhof	14,80	3%	14%	93,57	15%	86%	108,4	10%	100%
Neukölln	20,71	5%	42%	28,63	5%	58%	49,3	5%	100%
Reinickendorf	25,74	6%	36%	44,98	7%	64%	70,7	7%	100%
Westteil Berlins	149,2	33%	32%	314,87	52%	68%	464,0	44%	100%
Mitte	11,08	2%	42%	15,43	3%	58%	26,5	3%	100%
Prenzlauer Berg	2,99	1%	10%	26,41	4%	90%	29,4	3%	100%
Friedrichshain	1,81	0%	7%	22,67	4%	93%	24,5	2%	100%
Treptow	44,02	10%	58%	32,16	5%	42%	76,2	7%	100%
Köpenick	54,77	12%	57%	41,53	7%	43%	96,3	9%	100%
Lichtenberg	6,65	1%	12%	50,86	8%	88%	57,5	5%	100%
Weißensee	27,81	6%	63%	16,47	3%	37%	44,3	4%	100%
Pankow	38,15	9%	52%	35,14	6%	48%	73,3	7%	100%
Marzahn	38,30	9%	63%	22,26	4%	37%	60,6	6%	100%
Hohenschönhausen	32,50	7%	76%	10,29	2%	24%	42,8	4%	100%
Hellersdorf	38,25	9%	68%	17,72	3%	32%	56,0	5%	100%
Ostteil Berlins	296,3	67%	50%	290,93	48%	50%	587,3	56%	100%
Berlin	445,5	100%	42%	605,81	100%	58%	1051,3	100%	100%

C.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz für Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum im Gebiet von Berlin betrug im Jahre 1997

rd. **12,04 Mrd. DM** (1996: 21,15 Mrd. DM).

Die aus dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum eingeflossenen Geldumsätze sind gerundete Ergebnisse einer Hochrechnung.

Beachtlich ist der geringere Geldumsatz bei den Baugrundstücken der geschlossenen Bauweise, der insbesondere durch den Rückgang der Verkaufszahlen in hochwertigen Innenstadtlagen bedingt ist. Bei den Gewerbe- und Industriegrundstücken liegt die Ursache im verringerten Flächenumsatz, aber auch im zurückgegangenen Preisniveau im Westteil Berlins.

Für die Teilmärkte der unbebauten und bebauten Grundstücke werden in der nachfolgenden Tabelle die auf die einzelnen Bezirke entfallenden Anteile des Geldumsatzes angegeben.

Bezirk	Geldumsatz 1997								
	unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Summe Grundstücke		
	MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %		MioDM	Anteil in %	
	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Berlin	Bezirk	Bezirk
Tiergarten	54,40	3%	16%	284,16	4%	84%	338,56	4%	100%
Wedding	3,34	0%	3%	128,73	2%	97%	132,07	1%	100%
Kreuzberg	13,05	1%	4%	318,41	4%	96%	331,46	4%	100%
Charlottenburg	85,00	5%	11%	681,11	9%	89%	766,12	8%	100%
Spandau	110,44	6%	13%	760,75	10%	87%	871,19	9%	100%
Wilmerdorf	69,78	4%	17%	330,11	4%	83%	399,89	4%	100%
Zehlendorf	49,31	3%	13%	344,51	5%	87%	393,82	4%	100%
Schöneberg	2,40	0%	1%	246,79	3%	99%	249,19	3%	100%
Steglitz	95,91	5%	23%	325,82	4%	77%	421,73	5%	100%
Tempelhof	68,59	4%	23%	226,30	3%	77%	294,89	3%	100%
Neukölln	87,96	5%	20%	354,58	5%	80%	442,54	5%	100%
Reinickendorf	104,94	6%	26%	295,00	4%	74%	399,93	4%	100%
Westteil Berlins	745,11	41%	15%	4.296,29	58%	85%	5.041,40	55%	100%
Mitte	380,90	21%	38%	608,82	8%	62%	989,72	11%	100%
Prenzlauer Berg	55,88	3%	11%	455,47	6%	89%	511,35	6%	100%
Friedrichshain	11,46	1%	2%	470,03	6%	98%	481,50	5%	100%
Treptow	94,06	5%	25%	283,86	4%	75%	377,92	4%	100%
Köpenick	110,58	6%	32%	236,17	3%	68%	346,75	4%	100%
Lichtenberg	25,54	1%	9%	268,23	4%	91%	293,77	3%	100%
Weißensee	87,35	5%	36%	152,90	2%	64%	240,25	3%	100%
Pankow	82,59	5%	21%	303,85	4%	79%	386,44	4%	100%
Marzahn	62,98	3%	41%	92,26	1%	59%	155,24	2%	100%
Hohenschönhausen	42,22	2%	23%	138,42	2%	77%	180,64	2%	100%
Hellersdorf	112,67	6%	54%	96,41	1%	46%	209,09	2%	100%
Ostteil Berlins	1.066,24	59%	26%	3.106,41	42%	74%	4.172,66	45%	100%
Berlin	1.811,35	100%	20%	7.402,70	100%	80%	9.214,06	100%	100%

C.4 Darstellung der Umsatzentwicklung

1997 war insgesamt ein sehr ausgeprägter Umsatzrückgang festzustellen.

Im einzelnen ergaben sich 1997 gegenüber dem Vorjahr die in der folgenden Tabelle dargestellten Entwicklungen:

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
1996						
unbebaute Grundstücke	3.010	12,6%	563,8	46,2%	2.651	12,5%
bebaute Grundstücke	4.425	18,5%	656,1	53,8%	14.190	67,1%
Wohnungs- und Teileigentum	16.531	69,0%		0,0%	4.310	20,4%
insgesamt	23.966	100,0%	1.219,9	100,0%	21.151	100,0%
1997						
unbebaute Grundstücke	2.696	14,8%	445,6	42,4%	1.811	15,0%
bebaute Grundstücke	4.114	22,5%	605,8	57,6%	7.403	61,5%
Wohnungs- und Teileigentum	11.456	62,7%			2.826	23,5%
insgesamt	18.266	100,0%	1.051,4	100,0%	12.040	100,0%
Veränderungen 1996/1997						
unbebaute Grundstücke	-314	-10,4%	-118,2	-21,0%	-840	-31,7%
bebaute Grundstücke	-311	-7,0%	-50,3	-7,7%	-6.787	-47,8%
Wohnungs- und Teileigentum	-5.075	-30,7%			-1.484	-34,4%
insgesamt	-5.700	-23,8%	-168,6	-28,6%	-9.111	-43,1%

Die zum Teil erheblichen Umsatzrückgänge sind bei langjähriger Betrachtung zu relativieren:

Im Vergleich die Gesamtumsatzzahlen seit 1990:

Jahr	Anzahl der Urkunden	Geldumsatz in Mio DM	Flächenumsatz in ha
1990	12.246	7.312	398
1991	14.380	11.866	1.032
1992	14.545	14.902	912
1993	20.006	20.133	1.178
1994	18.700	17.900	1.129
1995	19.300	14.400	1.045
1996	23.966	21.153	1.220
1997	18.266	12.040	1.051

Während 1990 ein Geldumsatz in Höhe von mehr als 7 Milliarden DM zu verzeichnen war, wurde 1991 durch einen beispiellosen Zuwachs von 60 % binnen Jahresfrist eine Summe von fast 12 Milliarden DM erreicht.

1992 wurden bei einer Steigerung von 25 % knapp 15 Milliarden DM Umsatz errechnet, der 1993 um weitere 35 % auf über 20 Milliarden DM, dem bisherigen Spitzenwert anstieg. Nach Umsatzeinbrüchen von jeweils 15 % in den Jahren 1994 und 1995 wurde 1996 ein neuer Rekordstand beim Geldumsatz in der Nachkriegsentwicklung mit 21,155 Milliarden Mark erreicht.

Die außergewöhnlichen Zuwächse des Jahres 1996 wurden vom Markt nunmehr zurückgenommen. Die nur vorübergehenden Steigerungen sind augenscheinlich auf die geänderten Abschreibungsmöglichkeiten und die bereits absehbare Erhöhung der Grunderwerbssteuer zurück zu führen.

Die langjährige Umsatzentwicklung der einzelnen Märkte ist für den Zeitraum seit 1990 in Abb. 8 dargestellt. Abb. 9 verdeutlicht darüber hinaus die Entwicklung der prozentualen Anteile der Teilmärkte am Gesamtumsatz.

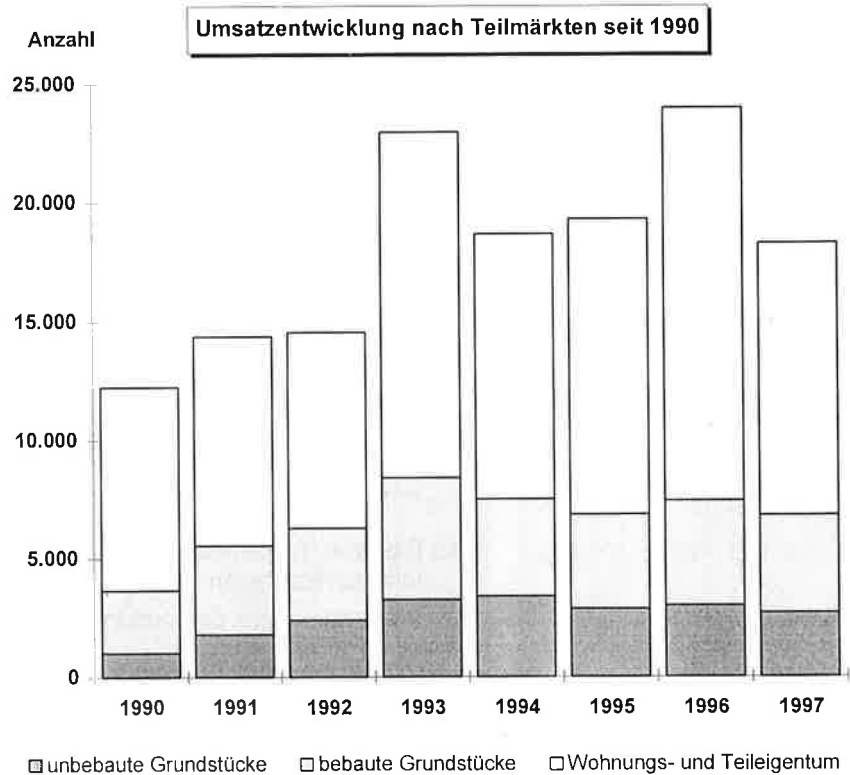


Abb. 8: Die Umsatzentwicklung nach der Anzahl der Urkunden

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

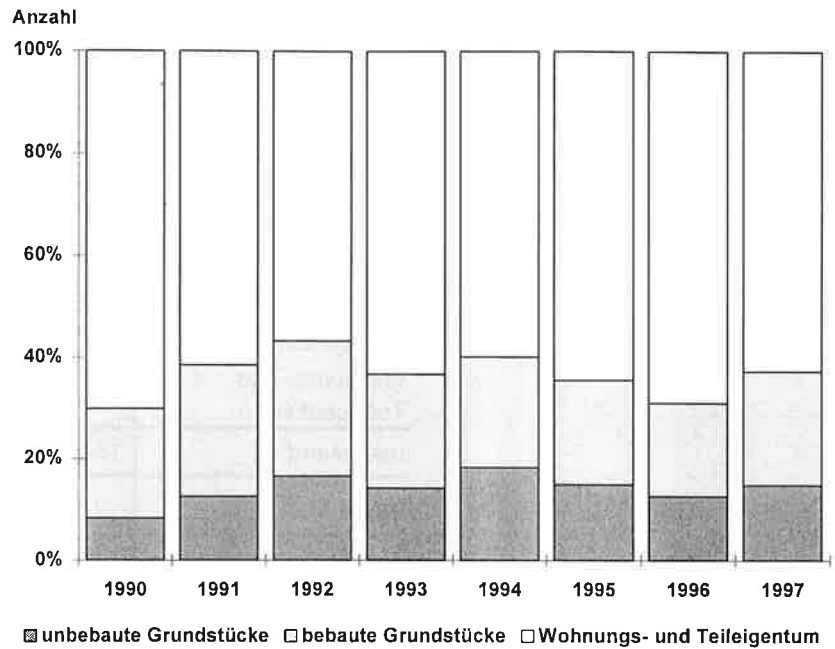


Abb. 9: Die Entwicklung der prozentualen Marktanteile nach der Anzahl der Urkunden
 Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bezieht man die Umsätze 1997 auf das Jahr 1995, dem letzten Jahr mit normaler Umsatzentwicklung, ergibt sich folgende Übersicht:

Jahr Teilmarkt	Urkunden		Fläche		Geld	
	Anzahl	%	ha	%	MioDM	%
1995						
unbebaute Grundstücke	2.882	14,9%	559,40	53,5%	4.583	31,8%
bebaute Grundstücke	3.973	20,6%	485,5	46,5%	7.847	54,5%
Wohnungs- und Teileigentum	12.445	64,5%			1.970	13,7%
insgesamt	19.300	100,0%	1.044,9	100,0%	14.400	100,0%
1997						
unbebaute Grundstücke	2.696	14,8%	445,6	42,4%	1.811	15,0%
bebaute Grundstücke	4.114	22,5%	605,8	57,6%	7.403	61,5%
Wohnungs- und Teileigentum	11.456	62,7%			2.826	23,5%
insgesamt	18.266	100,0%	1.051,4	100,0%	12.040	100,0%
Veränderungen 1995/1997						
unbebaute Grundstücke	-186	-6,5%	-113,8	-20,4%	-2.772	-60,5%
bebaute Grundstücke	141	3,5%	120,3	24,8%	-444	-5,7%
Wohnungs- und Teileigentum	-989	-7,9%			856	43,5%
insgesamt	-1.034	-5,4%	6,5	4,4%	-2.360	-16,4%

Die Umsatzentwicklung wird daher nachfolgend grundsätzlich sowohl auf das Jahr 1996 als auch auf 1995 bezogen:

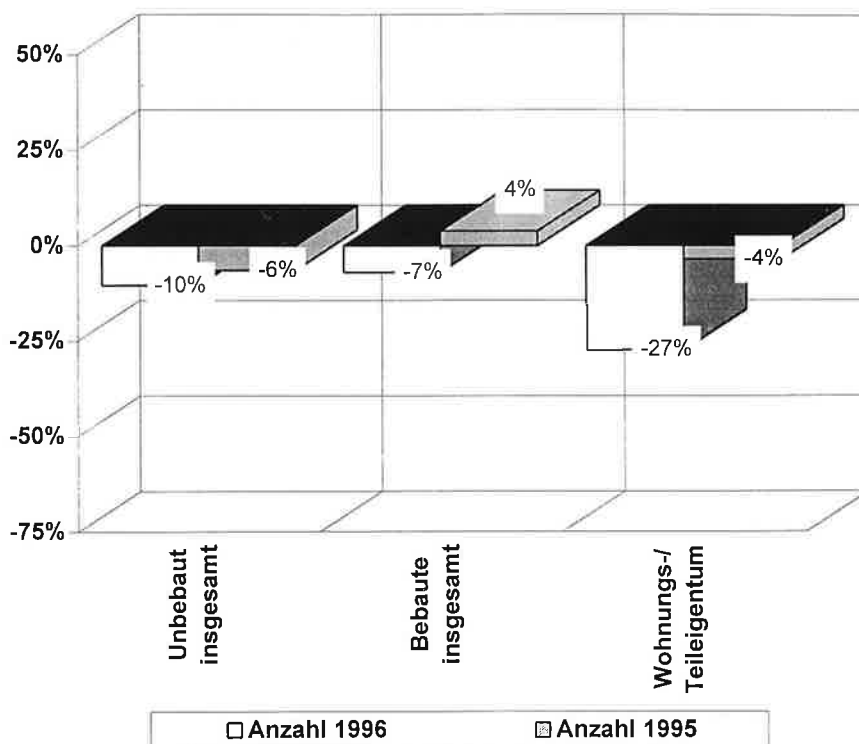


Abb. 10: Umsatzentwicklung 1997, Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

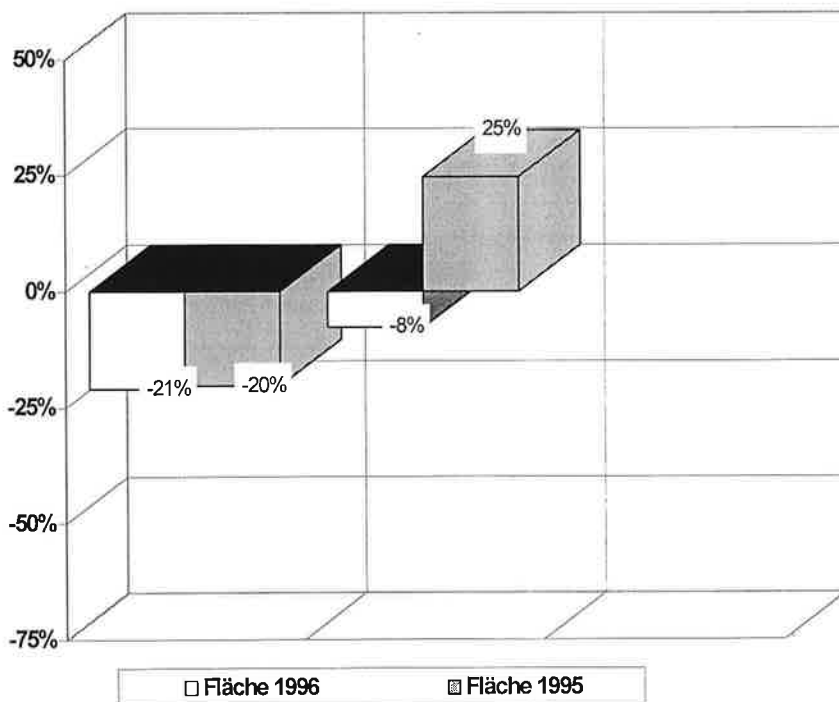


Abb. 11: Flächenumsatz 1997 Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

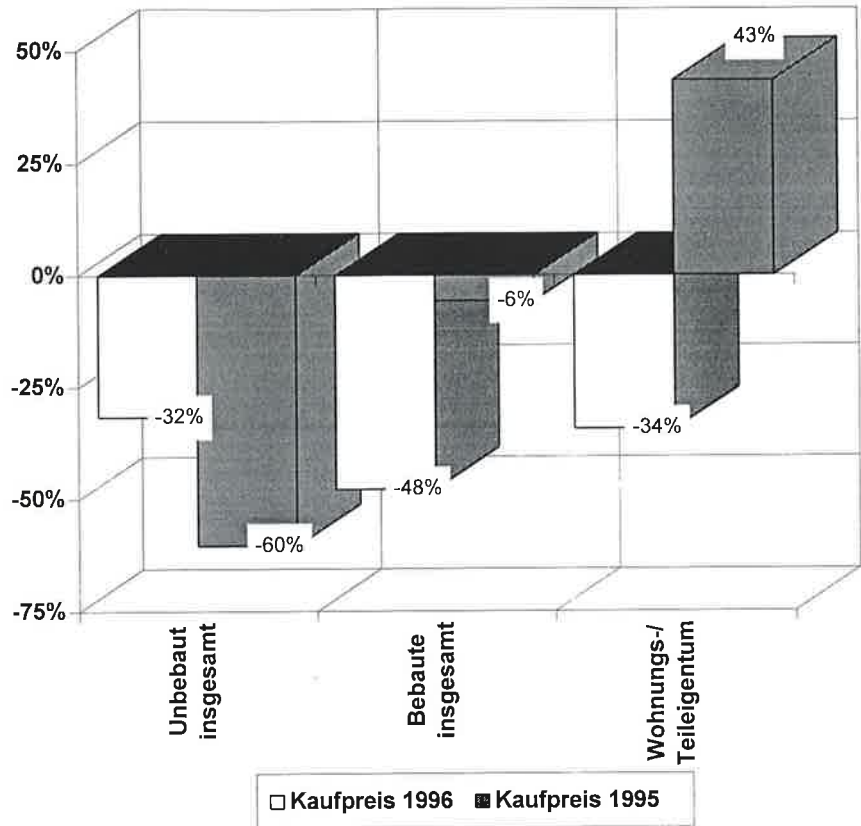


Abb. 12: Geldumsatz 1997 Änderungen gegenüber den Jahren 1996 und 1995

Quelle: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

D Ausblick

Seit 1993 ist der Immobilienumsatz in Berlin hinsichtlich des Geldumsatzes tendenziell rückläufig. Darüber täuschen auch kurzfristige Spitzen nicht hinweg. Die Spitzenwerte von 1996 basieren auf den Änderungen in den steuerlichen Rahmenbedingungen sowie der Erhöhung der Grunderwerbssteuer ab 1997.

Die bislang vorliegenden Umsatzzahlen des 1. Quartals 1998 bestätigen die genannte Tendenz.

Für das Jahr 1998 wird für Bauland noch einmal ein Preisrückgang erwartet. Nur auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus ist mit gleichbleibenden Preisen zu rechnen.

E ANLAGEN

E.1 GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,8	0,494	2,3	1,105	3,8	1,504
0,9	0,542	2,4	1,138	3,9	1,523
1,0	0,588	2,5	1,171	4,0	1,542
1,1	0,633	2,6	1,202	4,1	1,559
1,2	0,678	2,7	1,232	4,2	1,575
1,3	0,722	2,8	1,262	4,3	1,590
1,4	0,764	2,9	1,290	4,4	1,605
1,5	0,806	3,0	1,318	4,5	1,618
1,6	0,847	3,1	1,344	4,6	1,631
1,7	0,886	3,2	1,370	4,7	1,642
1,8	0,925	3,3	1,395	4,8	1,653
1,9	0,963	3,4	1,419	4,9	1,663
2,0	1,000	3,5	1,442	5,0	1,671
2,1	1,036	3,6	1,463		
2,2	1,071	3,7	1,484		

E.2 GFZ - Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungsnutzung

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
2,0	0,566	3,4	0,870	4,8	1,174
2,1	0,587	3,5	0,891	4,9	1,195
2,2	0,609	3,6	0,913	5,0	1,217
2,3	0,631	3,7	0,935	5,1	1,239
2,4	0,653	3,8	0,957	5,2	1,261
2,5	0,674	3,9	0,978	5,3	1,282
2,6	0,696	4,0	1,000	5,4	1,304
2,7	0,718	4,1	1,022	5,5	1,326
2,8	0,739	4,2	1,043	5,6	1,347
2,9	0,761	4,3	1,065	5,7	1,369
3,0	0,783	4,4	1,087	5,8	1,391
3,1	0,805	4,5	1,109	5,9	1,413
3,2	0,826	4,6	1,130	6,0	1,434
3,3	0,848	4,7	1,152		

E.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung erforderliche Daten

Bek. V. 22.11.1996 - SenBauWohnV VF 42 -
Tel.:867 - 6853, intern 95 - 6853

Aufgrund des § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40 S. 1189), in Verbindung mit § 20 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 22. September 1989 (GVBl. S. 1738) werden nachstehend aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abgeleitete, für die Wertermittlung erforderliche Daten gemäß § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) veröffentlicht.

Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern in Berlin
(letzte Bekanntmachung ABl. 1992 S. 2856).

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist das für das Ertragswertverfahren nach §§ 15 bis 20 WertV erforderliche und bestimmende Datum, mit dem die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind aus dem Kaufpreismaterial der Jahre 1993 bis 1995, bei dem anhand der Eigentümerangaben die Ertragssituation bekannt war, mit Hilfe mathematisch statistischer Analysen gemäß § 11 WertV die nachstehenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohn- und Geschäftshäusern mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt worden.

Die Bodenwerte der verwendeten Kauffälle wurden in der Untersuchung auf den jeweiligen Kaufzeitpunkt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Geschößflächenzahl (GFZ) mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten (ABl. Nr.7 / 10.02.1995) umgerechnet.

Der Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (brutto) liegen folgende jährliche Ansätze von Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) zugrunde:

- **Betriebskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme : Angegebene Betriebskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)
- **Verwaltungskosten** nach Angaben der Eigentümer (Ausnahme : Angegebene Verwaltungskosten außerhalb des 70 %-Erwartungsbereichs (vgl. Tabellen) wurden durch Mittelwerte ersetzt)
- **Mietausfallwagnis** 2 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für Wohnnutzung und 4 % der jährlichen Brutto-Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung
- **Instandhaltungskosten** gemäß der nachstehenden Aufstellung

Baujahr	Instandhaltungskosten für		Zuschlag bei		Abschlag bei fehlendem Bad/Dusche (DM/m²)
	Wohnflächen (DM/m²)	Nutzflächen (DM/m²)	Zentralheizung (DM/m²)	Aufzug (DM/m²)	
bis 1900	22,00	11,00	1,00	1,60	-
von 1901 bis 1948	20,00	10,00	1,00	1,60	-
von 1949 bis 1969	18,00	9,00	1,00	1,60	1,10
von 1970 bis 1979	14,00	7,00	1,00	1,60	1,10
ab 1980	12,00	6,00	1,00	1,60	1,10
offene Wageneinstellplätze (je Platz) :					55 DM
Garagen und gedeckte Stellplätze (je Platz):					110 DM

Dem Kaufpreismaterial wurde bei der Analyse eine jeweilige Restnutzungsdauer entsprechend nachfolgender Tabelle zugrunde gelegt:

Baualter	Restnutzungsdauer bei Zustandsnote			Ausstattung und Zu- und Abschläge
	1 gut	2 normal	3 schlecht	
0	100	100	-	Neubauten Normalausstattung: ZH, Bäder, Warmwasser, Personenaufzug
10	90	90	-	
20	80	80	-	
30	70	70	60	
40	60	60	50	
50	50	50	40	Zwischenkriegsbauten Normalausstattung: OH, IT, Bäder Zuschlag 5 Jahre: ZH
60	45	40	35	
70	40	35	30	
75	40	35	30	
80	35	30	25	
85	35	30	25	Altbauten Normalausstattung: OH, IT, ggf. tlw. PT Zuschlag 5 Jahre: ZH oder Bäder Zuschlag 10 Jahre: ZH und Bäder Abschlag 5 Jahre: nur PT ZH: Zentralheizung OH: Ofenheizung IT: Innentoilette PT: Podesttoilette
90	30	25	20	
95	30	25	20	
100	25	20	15	
105	25	20	15	
110	25	20	15	
115	25	20	15	
120	20	15	10	
125	20	15	10	
130	20	15	10	
135	-	15	10	
140	-	-	10	
145	-	-	10	
150	-	-	10	

Die durchgeführten Analysen ergaben, daß für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze eine Unterteilung der Bezirke in vier Bezirksgruppen erforderlich war, um unterschiedliche Zinsniveaus zu berücksichtigen. Es wurden folgende Gruppen gebildet. (Für die Bezirke Marzahn und Hellersdorf ist mangels geeigneter Kauffälle keine Aussage möglich) :

Bezirksgruppe	
1	Tiergarten, Kreuzberg, Wedding, Spandau, Neukölln, Reinickendorf
2	Charlottenburg, Schöneberg, Steglitz, Wilmersdorf, Zehlendorf, Tempelhof
3	Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Lichtenberg, Hohenschönhausen
4	Köpenick, Weißensee, Pankow

Erstmalig werden neben den Liegenschaftszinssätzen auch

- die mittleren Werte (Mediane) derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Liegenschaftszinssätze aus dem Kaufpreismaterial eingeflossen sind und
- die 70 %-Erwartungsbereiche für die Einzelwerte (d.h. 70 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) veröffentlicht.

Die Angabe dieser Datenbereiche soll allein dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken

bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze einzuschätzen. Die Daten sind nicht dazu geeignet, als ortsübliche Durchschnittswerte verwendet zu werden.

Der aus einer Stichprobe errechnete Mittelwert ist ein Schätzwert für den wahren Wert. Daher ist zusätzlich in der Tabelle für die Liegenschaftszinssätze als Genauigkeitsmaß der Bereich angegeben, der bei einer statistischen Sicherheit von 95 % den wahren Wert enthält (Konfidenzbereich).

Zahlendarstellung

In den Tabellen für die Daten geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mediane und die normal gedruckten Wertspannen deren 70 %-Erwartungsbereiche der Einzelwerte wieder.

In den Tabellen für die Liegenschaftszinssätze geben fett gedruckte Zahlenwerte die Mittelwerte und die normal gedruckten Wertspannen deren 95 %-Konfidenzbereiche wieder.

Baujahre bis 1918 (Altbauten)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Bezirksgruppe 1	6,96 5,31 - 9,78	15,23 6,78 - 22,35	7,55 5,66 - 10,88	1,65 1,30 - 2,07	6,50 4,80 - 6,50
Bezirksgruppe 2	7,50 5,80 - 10,21	17,07 8,72 - 28,67	8,12 6,38 - 12,05	1,73 1,38 - 2,19	5,80 4,50 - 7,30
Bezirksgruppen 1/2-modernisiert	8,60 7,02 - 11,97	18,13 7,93 - 24,64	8,79 7,61 - 12,83	2,01 1,71 - 2,52	5,50 3,50 - 7,50
Bezirksgruppe 3	5,77 5,09 - 6,40	11,25 6,78 - 19,00	6,17 5,33 - 7,43	1,64 1,26 - 1,94	6,20 5,00 - 8,50
Bezirksgruppe 4	5,77 5,01 - 6,31	16,38 5,95 - 23,20	6,14 5,11 - 8,00	1,54 1,18 - 1,86	6,50 4,90 - 9,30

¹⁾ in DM/m² - **brutto** monatlich

²⁾ in DM/m² - monatlich

³⁾ jährlich in % der Jahresrohmiete

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppe 1 ¹⁾	1,3 1,0-1,7	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,2 2,0-2,4	2,5 2,3-2,7	2,8 2,7-2,9	3,1 3,0-3,2	3,4 3,3-3,5	3,7 3,5-3,8	4,0 3,8-4,1	4,2 4,0-4,4	4,5 4,3-4,8
Bezirksgruppe 2	-	0,9 0,5-1,4	1,3 0,9-1,6	1,6 1,3-1,9	1,9 1,7-2,2	2,3 2,1-2,5	2,6 2,4-2,8	2,9 2,8-3,1	3,3 3,1-3,5	3,6 3,4-3,8	3,9 3,7-4,2	4,3 3,9-4,6
Bezirksgruppe 3	1,3 1,0-1,6	1,7 1,4-1,9	2,1 1,9-2,3	2,5 2,3-2,7	2,9 2,8-3,0	3,3 3,2-3,4	3,7 3,6-3,9	4,1 4,0-4,3	4,5 4,3-4,8	5,0 4,7-5,2	5,4 5,0-5,7	-
Bezirksgruppe 4	0,3 -0,4-0,9	0,7 0,2-1,2	1,2 0,8-1,6	1,7 1,3-2,0	2,1 1,9-2,4	2,6 2,3-2,9	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,0 3,6-4,5	4,5 3,9-5,1	5,0 4,3-5,7	-

¹⁾ einschließlich modernisierter Altbauten

Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Bezirksgruppen 1 und 2	7,61 6,28 - 10,00	20,35 9,84 - 102,68	8,07 7,20 - 10,34	2,11 1,47 - 2,53	6,50 5,80 - 9,50
Bezirksgruppen 3 und 4	6,34 5,29 - 7,18	8,00 - ⁴⁾	6,48 5,39 - 7,61	1,63 - ⁴⁾	6,00 - ⁴⁾

1) in DM/m² - **brutto** monatlich
 2) in DM/m² - monatlich
 3) jährlich in % der Jahresrohmiere
 4) zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
Bezirksgruppen 1 und 2	-	-	-	2,3 1,5-3,0	2,5 1,9-3,1	2,7 2,2-3,2	2,9 2,6-3,2	3,1 2,8-3,4	3,3 3,0-3,7	3,5 3,1-4,0	3,7 3,1-4,3	-
Bezirksgruppen 3 und 4	1,3 0,8-2,3	1,5 1,0-2,4	1,8 1,3-2,5	2,1 1,6-2,7	2,4 2,0-2,9	2,8 2,3-3,3	3,2 2,6-3,9	3,7 2,8-4,9	4,3 3,0-6,1	4,9 3,1-7,8	-	-

Baujahre nach 1948 (Neubauten)

Nur für Bezirksgruppen 1 und 2 - (für Bezirksgruppen 3 und 4 lag kein ausreichendes Datenmaterial vor !)

Daten :	Wohnungsmieten ¹⁾	Gewerbemieten ¹⁾	Durchschnittsmieten (je Objekt) ¹⁾	Betriebskosten ²⁾	Verwaltungskosten ³⁾
Ohne Förderung	15,53 8,89 - 24,79	30,16 16,16 - 54,93	17,83 10,13 - 25,78	3,07 1,76 - 4,00	4,80 2,70 - 5,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	7,94 6,53 - 9,98	32,47 - ⁴⁾	8,19 6,63 - 10,20	2,21 1,80 - 2,68	6,60 4,20 - 8,60
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abgelöst	8,23 6,47 - 11,64	- ⁴⁾	8,23 6,47 - 12,00	2,10 - ⁴⁾	7,50 - ⁴⁾

1) in DM/m² - **brutto** monatlich
 2) in DM/m² - monatlich
 3) jährlich in % der Jahresrohmiere
 4) zu geringe Fallzahlen

Liegenschaftszinssätze

Reinertragsanteil (in %)	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80
Ohne Förderung	1,9 1,2-1,7	2,1 1,4-2,8	2,3 1,6-3,0	2,5 1,8-3,1	2,7 2,1-3,2	2,9 2,4-3,4	3,1 2,7-3,5	3,4 3,0-3,7	3,7 3,4-4,0	4,1 3,8-4,3	4,5 4,1-4,8	5,0 4,5-5,5
Sozialer Wohnungsbau bis 1968	1,2 0,9-1,6	1,6 1,3-2,0	2,0 1,7-2,3	2,4 2,2-2,6	2,7 2,5-3,0	3,1 2,9-3,4	3,5 3,1-3,9	3,9 3,4-4,4	4,2 3,6-4,9	4,6 3,9-5,4	-	-
Sozialer Wohnungsbau bis 1968, öffentliche Mittel abgelöst	-	-	2,1 1,8-2,4	2,6 2,3-2,8	3,1 2,8-3,4	3,6 3,2-4,0	4,1 3,5-4,8	-	-	-	-	-

